

天津市规划和自然资源局北辰分局  
天津市北辰区发展和改革委员会  
天津市北辰区人民政府政务服务办公室  
天津市北辰区住房和城乡建设委员会  
天津市北辰区工业和信息化局  
天津市北辰区生态环境局

文件

津规资北辰〔2021〕104号

---

**天津市规划和自然资源局北辰分局等六部门  
关于印发《北辰区工业用地分割（合并）  
管理实施细则（试行）》的通知**

各有关单位：

为进一步规范工业用地的宗地分割（合并）行为，盘活存量土地资源，促进土地节约集约利用，依据《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《国务院办公厅关于完善建

设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34号)、《天津市人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见(试行)》(津政办规〔2021〕7号)等法律法规文件,市规划资源局北辰分局、区发展和改革委员会、区政务服务办公室、区住房和城乡建设委员会、区工业和信息化局、区生态环境局结合北辰区实际,联合起草了《北辰区工业用地分割(合并)管理实施细则(试行)》。现予以印发,请遵照执行。

2021年4月23日

天津市规划和自然资源局



天津市北辰区发展和改革委员会



天津市北辰区人民政府



天津市北辰区住房和城乡建设委员会



天津市北辰区工业和信息化局



天津市北辰区生态环境局



# 北辰区工业用地分割（合并）管理实施细则 （试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范工业用地的宗地分割（合并）行为，盘活存量土地资源，促进土地节约集约利用，依据《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）、《天津市人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见（试行）》（津政办规〔2021〕7号）等法律法规文件，结合北辰区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则所称工业用地是指已通过出让方式取得土地使用权，并用于工业生产（包括标准厂房）的国有建设用地。工业用地分割（合并）管理是指对北辰区行政辖区范围内的工业用地使用权进行宗地分割（合并），并进行变更登记。

**第三条** 工业用地分割（合并）管理遵循以下原则：

（一）用途不变原则。宗地分割（合并）前后，土地用途应保持一致；

（二）建筑物完整原则。宗地分割（合并）应不影响其他土

地使用权人的合法权利，不得破坏建筑物、构筑物的完整性；

（三）土地使用期限统一原则。宗地分割（合并）后土地使用期限应与原剩余年限保持一致；拟合并宗地的剩余使用年限不一致的，按等价值原则，确定合并后土地使用期限；

（四）用地兼容从属原则。工业用地允许兼容的生产服务设施、生活服务设施、行政办公设施、公用设施、道路与交通设施不得单独进行宗地分割。

## 第二章 分割合并条件

**第四条** 工业用地分割应同时具备以下条件：

（一）取得不动产权证书；

（二）办理宗地分割前应达到土地转让条件，分割后不得低于原土地出让合同规定的控制指标；

（三）宗地分割应保持功能的完整性，满足规划审批、消防安全、市政配套等要求；

（四）无查封、无权利纠纷，且无违反法律法规规定的其他情形；

（五）法律法规规定的其他条件。

**第五条** 工业用地合并应同时具备以下条件：

（一）取得不动产权证书，且土地使用权人相同，宗地相连；

(二)拟合并宗地控制指标原则上不得低于原土地出让合同约定的控制指标；若控制指标低于现行工业用地控制指标，按现行工业用地指标执行。

(三)宗地合并后应满足工业产业、规划审批、消防安全、市政配套等要求；

(四)无查封、无权利纠纷，且无违反法律法规规定的其他情形；

(五)法律法规规定的其他条件。

### 第三章 办理流程

**第六条** 工业用地（建成类）分割（合并）按以下流程办理：

在满足土地出让合同中开发建设各方面规定内容的前提下，不动产登记面积与建设审批面积一致的（允许存在符合规定的误差），可认定为已建成类项目。同时，此类项目在办理分割（合并）审批手续后，不得新建、改建、扩建和翻建。

(一)提出申请。土地使用权人向所在镇政府（街道办事处、开发区管委会）结合土地分割（合并）后使用情况提出申请，镇政府（街道办事处、开发区管委会）初审通过后，出具初审意见，并组卷报市规划资源局北辰分局。

(二)部门联审。市规划资源局北辰分局受理后，组织区发

改委、区政务服务办、区住建委、区工信局、区生态环境局等有关部门及相关镇政府（街道办事处、开发区管委会）进行部门联审，明确审核意见，并出具会议纪要。

部门联审重点审查材料完整性和审核分割（合并）条件可行性。其中，市规划资源北辰分局负责审核分割（合并）后土地要求及规划指标；区住建委负责审核消防和市政配套可行性；区发改委、区政务服务办、区工信局负责审核分割（合并）后产业准入可行性；区生态环境局负责审核排放指标，各部门分别对分割（合并）的可行性提出明确意见。部门联审所需要件包括工业用地分割（合并）申请、属地初审意见、土地权属证件、项目产业类别、排放指标、分割（合并）后建筑工程总平面图等,其他材料以申请事项实际情况为准。

（三）政府审批。部门联审后，市规划资源局北辰分局将宗地分割（合并）审批材料组卷上报区人民政府审批。上报区人民政府审批的材料应包括土地使用权人申请材料、属地单位初审意见、部门联审会议纪要、市规划资源局北辰分局审核意见等。

（四）变更登记。区人民政府批复同意后，直接办理不动产变更登记手续。

### **第七条** 工业用地（在建类）分割（合并）按以下流程办理：

（一）提出申请。土地使用权人向所在镇政府（街道办事处、开发区管委会）结合土地分割（合并）后使用情况提出申请，镇

政府(街道办事处、开发区管委会)初审通过后,出具初审意见,并组卷报市规划资源局北辰分局。

(二)部门联审。市规划资源局北辰分局受理后,组织区发改委、区政务服务办、区住建委、区工信局、区生态环境局等有关部门及相关镇政府(街道办事处、开发区管委会)进行部门联审,明确审核意见,并出具会议纪要。

部门联审重点审查材料完整性和审核分割(合并)条件可行性。其中,市规划资源北辰分局负责审核分割(合并)后土地要求及规划指标;区住建委负责审核消防和市政配套可行性;区发改委、区政务服务办、区工信局负责审核分割(合并)后产业准入可行性;区生态环境局负责审核排放指标,各部门分别对分割(合并)的可行性提出明确意见。部门联审所需要件包括工业用地分割(合并)申请、属地初审意见、土地权属证件、项目产业类别、排放指标、分割(合并)后建筑工程总平面图等,其他材料以申请事项实际情况为准。

(三)政府审批。部门联审后,市规划资源局北辰分局将宗地分割(合并)审批材料组卷上报区人民政府审批。上报区人民政府审批的材料应包括土地使用权人申请材料、属地单位初审意见、部门联审会议纪要、市规划资源局北辰分局审核意见等。

(四)信息公示。区人民政府批复同意后,在市规划资源局北辰分局门户网站进行公示,公示期为 5 个工作日。

(五) 变更登记。公示期满后，签订补充合同，办理变更登记。

#### 第四章 附则

**第八条** 物流仓储用地可参照本细则进行宗地分割（合并）。

**第九条** 本细则由市规划资源局北辰分局负责解释。

**第十条** 本细则自 2021 年 4 月 23 日起施行，有效期 1 年。