

# 乐平市人民政府办公室文件

乐府办发〔2026〕3号

## 乐平市人民政府办公室 关于印发乐平市工业用地分割管理 办法（试行）的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市政府有关部门，市直有关单位：

《乐平市工业用地分割管理办法（试行）》已经市政府七届第110次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

乐平市人民政府办公室

2026年3月24日



# 乐平市工业用地分割管理办法（试行）

## 第一章 总则

第一条 制定目的 为规范乐平市工业用地分割管理，保障土地利用效率与产权安全，优化营商环境，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《江西省人民政府办公厅关于深入推进全省用地提质增效的实施意见》等法律法规和规章制度，结合本市实际，制定本办法。

第二条 适用范围 本办法适用于乐平市行政区域内已依法完成不动产首次登记、权属清晰无争议，因企业经营发展、合作联营等需要进行分割、分割转让的国有工业用地。

### 第三条 基本原则

1. 依法合规原则：严格遵循国家、省、景德镇市相关法律法规及土地出让合同约定，不得突破土地利用总体规划、城乡规划及产业准入要求。

2. 严控底线原则：坚持“宗地一经确定，不得随意调整”的基本要求，分割行为须经严格审查，确保不改变土地工业用途、不降低土地利用效率。

3. 公开透明原则：分割审批流程、条件、结果全程公开，接受社会监督，保障权利人合法权益。

4. 节约集约原则：优化土地资源配置，分割后地块须满足

产业发展实际需求，确保投资强度、容积率等指标达标，避免土地闲置浪费。

5.风险防范原则：在保障产权清晰与土地利用效率的同时，应注重防范分割可能引发的法律、金融与经营风险，确保分割过程平稳有序。

## 第二章 分割条件

### 第四条 前提条件

1. 已按土地出让合同约定足额支付全部地价款，取得不动产权证书（国有建设用地使用权证）。

2. 不动产权利清晰无瑕疵。

3. 分割申请符合土地出让合同约定、产业准入条件及地块规划条件，不改变土地工业用途，不影响周边地块正常使用及区域整体规划实施。

### 第五条 规划与建设条件

1. 分割前须完成项目规划论证，由市自然资源和规划部门组织审查，确保分割后各地块交通出入口独立畅通、安全间距达标、房屋质量合格、消防安全符合规范。

2. 项目投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等土地利用控制性指标，须严格满足供地时的准入条件和地块规划条件（意见）要求，未达到要求的不得申请分割。

3. 分割后地块边界清晰，便于独立开发建设、权属划分及后续管理，不得破坏原有基础设施、公共配套设施的完整性和使用功能。分割后若涉及共用道路、管线、消防等基础设施的，应签订共用协议并报市自然资源和规划部门备案，明确维护责任与费用分担机制。

**第六条 面积限制** 原则上分割前的宗地面积不得小于 30 亩，分割后的单宗土地面积不得小于 10 亩，确保地块具备独立生产经营的基本条件，保障土地利用的集约性和有效性。

### 第三章 分割情形与限制性规定

#### 第七条 允许分割情形

1. 联合竞买工业用地的企业，已按合作协议完成约定投资建设，需按协议分割权属的；

2. 引进外资合作、企业重组并购等情形下，需通过土地分割实现产权明晰的；

3. 企业因产业链延伸、配套项目建设等合理需求，且符合规划和指标要求的；

4. 申请用地分割前一年内 2 次及以上被我市列为生态环境 A 级企业的；

#### 第八条 不予分割情形

1. 未取得不动产权证书或未缴清全部地价款的；

2. 土地存在未完成处置的闲置、查封、抵押未解除等权利限制的（抵押权人出具书面同意分割证明文件的除外）；
3. 不符合土地利用总体规划、城乡规划或产业准入政策的；
4. 投资强度、容积率等控制性指标未达到约定标准的；
5. 分割前、后地块面积小于本办法第六条规定最低标准的；
6. 申请用地分割前一年内 2 次及以上被我市列为生态环境 C 级企业的；
7. 土地出让合同明确约定不得分割的；
8. 法律法规规定不得分割的情形。

## 第四章 审批流程

### 第九条 申请材料

申请人向市自然资源和规划部门提交以下材料：

1. 工业用地分割申请表；
2. 申请人身份证明文件；
3. 不动产权证书（国有建设用地使用权证）及土地出让合同；
4. 土地勘测定界报告及分割红线图；
5. 项目规划论证报告（含交通、安全、消防、配套设施等分析说明）；
6. 无查封、无抵押（或抵押权人同意分割）证明文件；
7. 其他相关材料。

## 第十条 审查流程

1. 受理：市自然资源和规划部门收到申请材料后，核对材料完整性，材料齐全的予以受理，出具受理凭证；材料不齐的，一次性告知需补正的内容。

2. 初审：受理后5个工作日内，市自然资源和规划部门对申请材料的真实性、合规性进行初审，重点核查不动产权属、地价款缴纳、规划条件符合性等情况，形成初审意见。

3. 联合审查：初审通过后，市自然资源和规划部门牵头，组织市发改、工信、住建、消防、应急管理、工业园区管委会/属地乡（镇）、街道等部门，10个工作日内完成联合审查。重点审查项目投资强度、建筑质量、消防安全、配套设施等是否达标，形成联合审查意见。

4. 公示：联合审查通过的，在乐平市人民政府官网、市自然资源和规划部门政务公开栏等平台进行公示，公示期为15个工作日，公示内容包括分割地块基本信息、分割方案、审查意见等，接受社会监督。

5. 审批：公示无异议的，由市自然资源和规划部门将申请材料、审查意见、公示结果等报市政府审批（7个工作日内完成）；涉及重大项目或特殊情形的，提交市政府常务会议或专题会议研究。

6. 登记：市政府批准后，申请人凭批准文件及相关材料，向不动产登记机构申请办理分割后的不动产权登记，不动产登记机构按规定时限完成登记发证。

## 第五章 后续管理

第十一条 权利义务承接 分割后的各地块权利人，须继续履行原土地出让合同及相关协议约定的权利义务，严格遵守产业准入、土地利用控制指标、环保、安全等要求，不得擅自改变土地用途。

### 第十二条 转让管理

分割后的工业用地转让，须同时满足以下条件：

1. 已取得分割后的不动产权证书；
2. 按规定完成项目建设，投资强度、容积率等指标达标；
3. 转让后土地用途不变，且受让人符合产业准入条件；
4. 依法办理转让审批及不动产变更登记手续，缴纳相关税费；
5. 法律法规规定的其他相关材料。

第十三条 监督检查 市自然资源和规划、市工信、市住建等部门应当加强对分割后工业用地的监督检查，定期核查土地利用情况、项目建设进度及指标落实情况。对违反本办法规定，擅自分割、改变土地用途、降低利用指标等行为，依法依规予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

第十四条 特殊情形处理 本办法实施前已通过市政府批准分割办证的项目，按原批准文件及相关约定执行。

第十五条 解释权 本办法由市自然资源和规划局会同相关部门负责解释。

第十六条 施行日期 本办法自发布之日起实施，有效期1年。如国家、省、景德镇市出台相关新规定，从其规定。

---

抄送：市委办公室，市纪委监委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室  
市人武部政工科，市法院，市检察院，市委各部门，群众团体  
新闻单位。

---

乐平市人民政府办公室人秘股

2026年3月24日印发

---