汕尾市工业物业产权分割及分割转让不动产登记实施细则（征求意见稿）

为进一步推动我市制造业高质量发展，贯彻落实《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号）和《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号）等文件精神，规范工业物业产权分割及分割转让不动产登记程序，特制定本细则。

一、基本规则

（一）分割及分割转让对象：工业物业是指制造业企业在工业性质国有建设用地上已确权登记（首次登记）的厂房、仓库等产业用房和配套行政办公、生活服务设施等服务用房。高标准厂房、工业大厦是指项目宗地内实际建成容积率在1.6以上，二层及以上且带工业电梯的标准厂房和工业大厦。

　　（二）分割受让方条件：分割转让工业物业产权应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须为经依法注册登记且属于转让方产业链合作伙伴的制造业企业。

（三）分割及分割转让约定：工业物业产权分割转让应符合各县（市、区）制定的产业发展规划，并经属地人民政府或功能区管委会审核同意。允许产业用房按幢、层等固定界限为基本单元分割、转让、抵押，最小单元分割为层且分割的建筑面积不少于1000㎡，不得在层内再进行分割。工业物业产权分割或分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，土地使用权为按份共有或共同共有，不动产登记簿及不动产权证应标注共有方式；分割或分割转让时不得改变土地用途和房屋用途；工业物业分割转让后，原权利人自持的产业用房的建筑面积占分割转让前产业用房确权登记的建筑面积比例不低于40%；受让后的工业物业产权自完成分割转让登记之日起5年内不得再次转让，不动产登记簿及不动产权证附记项应标注自持情况和再次转让起止年限等信息，5年期限到期后二次转让的，仍需满足第（二）点受让方条件及5年内不得再次转让的要求。

（四）配套服务用房及共有空间：服务用房不作单独分割、转让或抵押，但有需要且经属地人民政府或功能区管委会批准同意的，可按照不高于原规划批准的相应配套用房建筑面积占厂房、仓储用房的建筑面积比例，随产业用房一并分割、转让或抵押，不动产登记簿及不动产权证附记项应标注配套情况及配套用房不得单独转让或抵押等信息。公共设施（包括但不限于变电室、锅炉房、污水处理设施用房、设备间、值班警卫室等，以及为宗地内厂房、仓储用房服务的公共用房、管理用房）以及地下空间应在登记簿登记为建筑物区分所有权共有部分，为宗地内不动产共同共有，不得分割及分割转让。

（五）分割销售和监管：工业物业产权办理分割及分割转让的，应按地块整体制定销售方案并经属地人民政府或功能区管委会同意，出具《工业物业项目分割（分割转让）申请审批表》《工业物业产权分割（分割转让）方案表》（见附件1、2）。销售方案由属地人民政府或功能区管委会指导申请人制定，方案应明确建筑物层数及总面积、具体分割（分割销售）范围及面积、自持比例和再次转让年限等条件情况；经批准的销售范围有变化的，应重新制定方案并呈批，如变化前已部分进行销售并办理转移登记的，重新制定的方案应标注已转移部分信息；涉及分割转让的，申请人应持经批准的销售方案等材料向住房和城乡建设主管部门申请办理销售许可、备案手续；产业用房符合高标准厂房或工业大厦建设标准的，由属地人民政府或所在的园区管委会进行确认；属地人民政府或所在的园区管委会负责统筹辖区内工业物业及高标准厂房和工业大厦的管理工作，优化整体配置，并对项目的亩均效益、经济贡献和成长性等方面严格把关。

　　（六）其他方面：

　　1.高标准厂房和工业大厦可按幢、层等基本单元进行首次登记，分割转让不受第（三）点“自持比例”和“5年内不得再次转让”的限制；同时经属地工业与信息化主管部门同意，可不受第（二）点受让方须为“转让方的产业链合作伙伴企业”的限制，但受让方须为制造业企业，其产业需符合当地产业发展规划及准入要求。

　　2.原用地批准文件或出让合同约定不得分割或分割转让的工业物业，原则上不作分割或分割转让；但经批准单位或土地使用权出让方审核同意，并重新签订土地使用权出让合同或补充协议的，补缴价款并完成缴交后（若需），可按本指引的要求办理分割和分割转让。

　　3.在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，涉及按幢、层等固定界线为基本单元分割的，按相关法律法规及政策完善改建、扩建和利用地下空间审批手续后，再按本指引及其有关规定办理工业物业产权分割或分割转让。

　　4.工业物业产权的受让方是否属制造业企业，按照《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)进行判别；工业物业是否为高标准厂房，按照《广东省高标准厂房设计规范》（DBJ/15-235-2021）的建筑设计要求进行判别，工业大厦参照执行。

二、不动产登记办理程序

（一）受理不动产登记：申请人向属地不动产登记中心受理窗口递交分割或分割转让登记申请资料。

（二）征求不动产单元分割意见：属地不动产登记中心初步审查后转属地自然资源主管部门（建设工程规划、用地规划管理部门）征求意见（见附件3），征询是否符合按幢、层分割等条件，以及特殊建筑结构等情况下是否同意分割；用地批文或土地使用权出让合同是否存在不得分割、转让的限制性条款，是否需补交土地出让金；是否存在土地闲置或逾期开、竣工等出让合同相关条款未履行的情况。自然资源主管部门应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。原用地批准文件或出让合同约定不得分割或分割转让的，不动产登记机构不予受理，申请人应按照第一条第（六）点完善手续后重新申办。

（三）征求产业审查和受让资格意见：申请办理分割转让或转让登记的，由不动产登记机构向属地工业与信息化主管部门征求产业审查和受让资格意见（见附件3），工业与信息化主管部门应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

（四）办理不动产登记：属地不动产登记中心依据相关不动产登记申请资料和征求意见结果于3个工作日内办理工业物业产权分割首次（变更）登记或分割转让转移登记；若有不同意分割或分割转让意见的，属地不动产登记中心通知补正材料；补正材料限期15个工作日，逾期作退件处理。

　　三、不动产登记申请资料

　　（一）不动产登记申请书；

　　（二）申请人身份证明（含营业执照、法人代表身份证明、委托书、代理人身份证明等）；

　　（三）不动产权属证书（土地证、房产证、不动产权证等）；

　　（四）不动产权籍调查成果（自行委托有资质的调查机构获取，成果包含不动产权籍调查表、不动产测绘报告、宗地图、房屋分户图等，其中不动产测绘报告应包含分割或分割转让说明及相关面积测算表)；

　　（五）地价缴交票据（依法需要补交土地出让价款的提供）；

　　（六）经属地人民政府或功能区管委会同意的《工业物业项目分割（分割转让）申请审批表》《工业物业产权分割（分割转让）方案表》及销售方案；

　　（七）属地自然资源主管部门出具的分割意见（由登记部门征求）；

　　涉及工业物业转让的还需转移双方申请并提交以下资料：

　　（八）转让方和受让方签订的转让合同（转让合同应当明确产业功能分布、消防安全、环保准入、房屋质量、建设规划、公共配套设施产权及使用和物业安全管理等内容）；

　　（九）完税证明；

　　（十）属地工业与信息化主管部门出具的产业审查和入园资格准入意见（由登记部门征求）。

四、相关要求

（一）加强后续监管。各县（市、区）政府、功能区管委会和市直各有关部门应结合实际、立足部门职责，加强对分割及分割转让企业事前、事中、事后监管。严格落实土地用途管制,未经批准不得改变用途，不得变相开发商业、旅游、娱乐和商品住宅等项目。

（二）加强宣传引导。各县（市、区）政府、功能区管委会和市直各有关部门应尽快调整完善相关办事流程，明确办理时限，优化服务体系。同时，应积极主动向制造业企业做好政策宣讲和解读，引导其依法依规建设和运营。

（三）加强政策研究。工业物业产权分割（转让）工作是省委、省政府降低制造业企业成本支持实体经济发展的一项重要政策措施，各地、各部门要高度重视，积极组织研究熟悉，切实把政策用好用活。

　　五、适用范围及期限

　　（一）本细则印发前已经批准工程规划许可的项目，其不动产单位最小分割建筑面积和高标准厂房、工业大厦建筑设计标准可按原有关规定执行。

（二）本指引适用于汕尾市管辖范围的工业物业产权分割及分割转让不动产登记，各县（市、区）可结合本地实际，协调相关部门细化办理程序、审核职责等事项。

（三）本指引自印发之日起执行，有效期5年。

附件1

工业物业项目分割（分割转让）申请审批表

申请单位（盖章）： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | |
| 项目座落  （公安门牌） |  | | |
| 不动产权证号 |  | | |
| 是否属于高标准厂房/工业大厦 |  | | |
| 规划总面积（m²） |  | 最高可销售比例（%） |  |
| 其中工业厂房面积（m²） |  | 其中配套用房面积（m²） |  |
| 工业厂房可销售面积  （m²）（具体幢号、层数、面积等另见附表） |  | 配套用房可销售面积  （m²）（具体幢号、层数、面积等另见附表） |  |
| 县级以上人民政府或功能园区管委会意见 | 经办人： 负责人： （盖章）  年 月 日 | | |

联系人： 联系电话：

附件2

工业物业产权分割（分割转让）方案表

申请单位（盖章）： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工业物业性质及总面积 | 分割自用部分/分割转让部分 | 幢号（按层分割的还需填写层号） | 分割部分  总层数 | 分割部分总建筑面积（m2） | 分割部分建筑面积占总建筑面积比例（%） | 备注 |
| 工业厂房（10000m2） |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |
| 配套用房 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |
| 共有部分范围及建筑面积 |  | | | | | |

备注：具体分割、转让、自用、共有情况见测绘报告

附件3

工业物业产权分割（分割转让）征求意见表

征询单位名称：XX不动产登记中心 年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| 权利人 |  |
| 受让人  （属分割转让的填写） |  |
| 不动产证书号及用地规划许可证号 |  |
| 不动产坐落 |  |
| 土地用途/房屋用途 |  |
| 原房屋单元设置情况 |  |
| 房屋单元拟分割  （分割转让）情况 |  |
| 征求部门意见 | 回复单位名称（盖章）: 年 月 日 |

附件：分割（分割转让）方案、权籍调查成果