河源市工业物业产权分割及分割转让

不动产登记操作指引（征求意见稿）

为贯彻落实《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），支持制造业企业盘活工业物业资产，提高土地利用率，规范我市范围内工业物业产权分割及分割转让不动产登记程序，制定本指引。

一、基本规则

（一）关于分割或分割转让物业的规定：制造业企业在工业性质国有建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权（以下统称为“工业物业产权”）可按《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》的规定，按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界限封闭的空间，进行分割及分割转让不动产登记。

（二）关于分割受让方的规定：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，受让方须在河源市经依法注册登记具备独立法人资格且为转让方的产业链合作伙伴企业，受让方须属制造业企业。工业物业产权的权利人是否属制造业企业，按照《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）（见附件1）对于制造业企业的分类标准进行判别。工业物业产权位于产业园区的，受让方还需符合园区准入条件。

（三）关于分割单元的规定：工业物业产权最小的分割单位为层且分割的建筑面积不少于1000㎡，不得在层内再进行分割；工业物业产权分割及分割转让时，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，在不动产登记簿及不动产权证标注共有方式；工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业物业产权按土地出让合同、用地投资开发管理协议、建设工程竣工验收等相关材料规定的比例且以幢、层等固定界限为基本单元进行分割、分割转让、抵押；分割及分割转让时不得改变土地用途和房屋用途。

（四）关于分割转让比例的规定：分割转让后原权利人自留的厂房、仓库等物业的建筑面积占分割转让前已建厂房、仓库等物业确权登记的建筑面积比例不得低于40%；受让后的工业物业产权自完成分割转让转移登记之日起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起止时限。

（五）关于高标准厂房和工业大厦的规定：宗地面积在2万平方米以上、容积率在1.6以上、二层以上且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦的厂房、仓库等物业可以按幢、层等为基本单元进行国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，也可以按幢、层进行分割或分割转让。分割转让后原权利人自留的厂房、仓库等物业的建筑面积比例不受不少于40%的限制，受让后的工业物业产权的再次转移登记不受时限的限制。

（六）关于办理分割及分割转让手续时宗地内公共配套设施的规定：除办公、生活服务等配套用房外的公共设施（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。

（七）关于用地批准文件或土地使用权出让合同、用地投资开发管理协议约定不得分割及分割转让工业物业的规定：原用地批准文件、出让合同或政府部门用地投资开发管理协议约定不得分割及分割转让工业物业的，原则上不得分割及分割转让，但确因产业发展需要，经批准单位或用地使用权出让方、用地投资开发管协议签订方审核同意，并重新签订土地使用权出让合同或补充协议后，可按本指引的规定申请办理分割及分割转让。

（八）关于厂房、仓储用房改建、扩建的规定：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，涉及按幢、层等固定界线为基本单元分割的，可按本指引和相关法律法规及政策申请办理工业物业产权分割及分割转让。

二、办理程序

（一）预受理：申请人在市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）征求分割意见：不动产登记部门初步审查后转属地自然资源管理部门征求意见（征求意见模板参考附件1格式），7个工作日内回复意见，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

（三）征求分割转让审核意见：不动产登记部门初步审查后同时转同级工业和信息化管理部门、自然资源管理部门征求意见（征求意见模板参考附件1格式），位于产业园区的还需征求园区管理部门意见，相关部门7个工作日内回复意见，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

（四）经征询符合条件后办理权籍调查工作。

（五）正式受理办理不动产登记：不动产登记部门依据相关部门审核意见办理工业物业产权分割及分割转让不动产登记。

三、申请材料

（一）分割或分割转让申请书。

（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（国有土地使用权证、房产证、不动产权证等）。

（四）原土地出让合同、原设计方案总平面图（具备条件的可通过政府部门间信息共享获得）。

（五）不动产权籍调查成果（含不动产权籍调查报告、不动产测绘报告、宗地图、房屋分户图等）。

（六）《房地产买卖合同》（属分割转让的提供）。

（七）税费完税证明（属分割转让的提供，通过政府部门间信息共享获得）。

（八）地价缴交票据（依法需补交土地出让价款的提供，通过政府部门间信息共享获得）。

（九）建设工程规划主管部门同意分割的意见（由登记部门征询，无需申请人提供）。

（十）建设用地管理部门核准转让批准书或意见（由登记部门征询，无需申请人提供）。

（十一）属产业链合作伙伴企业的说明材料（属分割转让的提供，说明材料应包括转让方和受让方属《国民经济行业分类》明确的制造业产业链合作伙伴企业；双方生产配套的采购合同；其他可说明为产业链合作伙伴的材料）。

（十二）工业和信息化部门的意见（属分割转让的提供，由登记部门征询，无需申请人提供）。

（十三）属工业园区的，工业园区管理部门意见（属分割转让的提供，由登记部门征询，无需申请人提供）。

四、审核职责

（一）属地自然资源管理部门：厂区建筑区划内的厂房、仓库是否可以独立使用且权属界线封闭，是否符合按层、幢且分割建筑面积不少于1000㎡的条件。是否需补缴土地出让金、是否符合二级市场准入条件，核实《国有建设用地使用权出让合同》是否明确不允许分割转让，不需进入二级市场交易审核的不涉及。核算工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房随工业物业产权进行分割、分割转让的比例是否准确；核算分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例是否准确。

（二）不动产登记部门：工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房随工业物业产权进行分割、分割转让的比例是否符合规定；分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例是否不低于40%；是否符合不动产登记的相关规定。

（三）属地工业和信息化局。受让方是否为转让方的产业链合作伙伴企业。不动产登记机构征求意见时，应当一并提供该事项涉及认定产业链合作伙伴企业的证明材料。

（四）产业园区管理部门。受让方是否符合入园

的条件。

五、相关要求

（一）通过不动产登记平台及权籍调查管理系统实现信息化管理：通过不动产登记及权籍调查管理平台管理办公、生活服务等配套用房随工业物业产权分割、分割转让、抵押的比例，原权利人自留工业或仓储功能物业的比例；通过不动产登记平台做好不予分割、分割转让、抵押物业，五年内不予转让物业等具有限制性要求的不动产单元的管理把控。

（二）相关部门要开辟绿色通道，压缩办理时限，尽可能通过信息共享方式获取相关部门的审批及证明结果，让申请人“少跑路”，“免提交”“少提交” 申请材料，加快不动产登记的办理效率。

六、试行时间：本指引自印发之日起施行，有效期三年。

附件：1．工业物业产权分割（或分割转让）征求意见表

|  |  |
| --- | --- |
| 工业物业产权分割（或分割转让）征求意见表 | |
| 权利人 |  |
| 受让人（属分割转让的填写） |  |
| 不动产坐落 |  |
| 不动产证书号 |  |
| 土地用途/房屋用途 |  |
| 原不动产单元设置情况 |  |
| 拟分割（或分割转让）情况 |  |
| 征求部门意见 | 签章： 年 月 日 |