

韶关市自然资源局文件

韶自然资字〔2022〕59号

韶关市自然资源局关于发布《韶关市自然资源局 关于工业物业产权分割及分割转让办理不动产 登记有关事项的暂行通知》的通告

各县（市、区）人民政府，韶关新区，市政府各部门、各直属机构，中省驻韶有关单位：

《韶关市自然资源局关于工业物业产权分割及分割转让办理不动产登记有关事项的暂行通知》已经市政府批准，并经市司

法局合法性审查，审查号：韶法审〔2021〕7号，现予以发布。

特此通告

韶关市自然资源局

2022年1月29日

公开形式：主动公开

韶关市自然资源局

2022年1月29日印发

韶关市自然资源局关于工业物业产权 分割及分割转让办理不动产登记 有关事项的暂行通知

为贯彻落实《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）精神，支持工业企业盘活土地资源，提高土地利用效率，推动全市工业经济发展和土地节约集约利用，经市人民政府同意，现将我市工业物业产权分割及分割转让办理不动产登记有关事项通知如下：

一、工业及物业产权的认定

（一）本《通知》所指工业物业产权，是指工业企业在工业性质国有建设用地上建设并已确权登记的工业厂房、仓库和高新技术产业的研究、生产与服务用房（又称工业写字楼）等工业物业的国有建设用地使用权及房屋所有权（以下简称为“工业物业产权”）。

（二）本《通知》所指的工业企业，是指经依法登记的制造业企业。

（三）本《通知》所指的高标准厂房、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。

（四）本《通知》所指工业物业产权分割及分割转让不动产登记基本单元是指依据《不动产登记暂行条例》和《房屋登记办法》规定，按幢、层等固定界限为基本单元分割后的工业物业需具备可独立使用状态且可形成权属界线封闭空间，最小单元分割面积为500平方米，且层内不得再分割。固定界限可参照相关部门已批准文件（如建设工程规划许可证及建设工程设计方案等附图附件）和竣工验收相关文件确定。

二、分割及分割转让条件

（一）分割转让后原权利人自留的工业功能的建筑面积占分割转让前工业功能确权登记的建筑面积比例不得低于40%；受让方为经依法注册登记、无信用不良记录的企业，且为转让方产业链合作伙伴企业。受让方是否为转让方的产业链合作伙伴企业的情况，由各级不动产登记机构主动书面函询（范本见附件1）属地工业（产业）园区管理机构或工信部门，工业（产业）园区管理机构或工信部门应在5个工作日内出具书面认定意见（范本附件2），征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

（二）工业企业用地批准文件或土地使用权出让合同未明确约定可分割及分割转让，且已享受土地出让金优惠的，分割及分割转让时应综合评估该宗地地价。有土地增值的，转让方应按分割转让比例缴交宗地增值收益。

（三）工业企业用地批准文件或土地使用权出让合同约定不

得分割及分割转让的，原则上不得分割及分割转让。但经原用地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，按分割转让比例补缴宗地增值收益的，可申请分割及分割转让登记。

（四）申请分割及分割转让的工业物业产权，必须符合土地利用总体规划、城市总体规划和控制性详细规划的要求，规划用途为工业性质，不得改变土地用途和房屋用途开发建设。是否符合上述规划要求，由属地自然资源部门或工业（产业）园区管理机构审核，并自收到函询后5个工作日内出具书面意见。

（五）企业建设的高标准厂房和工业大厦不但可以按要求办理分割及分割转移不动产登记，还可以幢、层等为基本单元进行不动产首次登记。具体：工业（产业）园区管理机构审核其园区内企业申请是否符合本《通知》要求；工业（产业）园区外，由属地自然资源管理部门审核是否是二层以上、实际建成容积率1.6以上的高标准厂房或工业大厦；住建管理部门审核其工业电梯是否达标。上述部门应在接到函询后5个工作日内出具书面意见。

（六）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，但登记时可标注土地使用权按份共有或共同共有。分割及分割转让前宗地内的道路、绿地等基础设施，不得独立分割及分割转让；行政办公、员工宿舍可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元进行分割、分割转让、

抵押，食堂、物业用房、水泵房、消防控制室等配套用房，不得再分割及分割转让或抵押。

（七）工业物业产权分割及分割转让方和受让方应当按照分割及分割转让不动产登记基本单元签定分割转让协议书。分割转让协议书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的内容。

三、简化优化办理程序

（一）申请办理工业物业产权转移（分割转让）不动产登记，转让方和受让方应共同申请并向不动产登记窗口提交相关材料。各级不动产登记机构应按照“便民利民”原则，结合“不动产登记+互联网”建设，简化收件材料，加快办理不动产登记各项工作，凡是能通过“共享”获取的信息，不得要求申请人提交。各相关单位应加强协作，各负其责审核确认相关事项，并及时按要求函告不动产登记机构，不得“久拖不决”超期办理。各部门单位在办理过程中需要征求上级或其他部门意见的，自行按程序办理，不得要求申请人“多次申请”。

（二）申请工业物业产权分割及分割转让登记时，应按照《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）要求提交不动产登记申请书、转让协议书等材料。

（三）办理分割及分割转让登记后，已办理转移登记的工业物业产权原则上5年内不得再次转让，并在不动产证书附记项和

不动产登记簿等档案中注记清楚起止时限(起始日期为分割转让不动产登记核准之日)(属高标准厂房和工业大厦的不受上述限制)。

(四)各级自然资源、住建管理、园区管理机构及工信部门应按照有关分割及分割转让政策要求,科学严谨制定拟出让工业用地规划条件和土地供应方案。不予分割的,其供地方案、出让合同中均应明确;准予分割及分割转让的,在规划设计、报建和验收过程中,应充分考虑分割条件,按规定做好工业物业产权分割资料档案备查。工业物业产权人申请分割及分割转让时,直接使用上述档案资料。

四、有关工作要求

(一)加强后续监管。各县(市、区)政府、园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。凡擅自改变用途的,按“两违”建筑依法依规处理。安监和环保等部门应加强企业安全与环保监督管理,确保安全生产、清洁环保生产。

(二)加强宣传引导。各县(市、区)政府、韶关新区、华南装备园管委会及市直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,切实为企业服好务。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）加强部门协调，做好政策研究。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、其他事项

（一）本《通知》对工业物业产权分割及分割转让未尽事宜，按照国家和省相关规定执行。各县（市、区）可结合实际情况，积极探索创新和细化相关政策措施。

（二）本《通知》自2022年3月1日起施行，有效期3年。在执行中遇到问题请径向市自然资源局反映。

- 附件：1. 关于 XX 公司申请分割（转让）工业物业产权有关事宜的征求意见函
2. 关于 XX 公司工业物业产权分割（转让）条件审核意见书