

惠城区自然资源局 文件

惠城区科技工业和信息化局

惠城自然资〔2020〕446号

惠城区自然资源局 惠城区科技工业和信息化局 关于印发惠城区工业物业产权分割及分割转让 不动产登记操作指引的通知

惠城区区直各单位、各镇（街道）：

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）及惠州市自然资源局联合惠州市工业和信息化局《关于印发工业物业产权分割及分割转让不动产登记操作指引的通知》（惠市自

然资〔2020〕46号），支持制造业企业盘活工业物业资产，提高土地利用效率，规范我区工业物业产权分割及分割转让不动产登记程序，惠城区自然资源局与惠城区科技工业和信息化局制定了《惠城区工业物业产权分割及分割转让不动产登记操作指引的通知》，现印发给你们，请认真贯彻执行。



公开方式：主动公开

惠州市惠城区自然资源局

2020年7月30日印发

惠城区工业物业产权分割及分割转让 不动产登记操作指引

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）及《惠州市自然资源局 惠州市工业和信息化局关于印发工业物业产权分割及分割转让不动产登记操作指引的通知》（惠市自然资〔2020〕46号），支持制造业企业盘活工业物业资产，提高土地利用效率，规范惠城区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（含分割转让后二次转让的产业项目），受让方须在惠城区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（含分割转让后二次转让的受让方）。

（三）关于分割单元的规定：工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间；工业物业产权最小的分割单位为层，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，不动产登记簿及不动产权证应标注共有方式；分割及分割转让时不得改变土地用途和房屋用途。

（四）关于分割比例的规定：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、建设工程竣工验收等相关材料规定的比例（不得超过分割转让厂房、仓库的建筑面积占整个项目厂房、仓库的建筑比例）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：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、生活服务及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监管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，经区自然资源局审核报区政府批准同意后，可重新签订补充协议明确，并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。

（九）关于制造业企业判定标准的规定：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2）对于制造业企业的分类标准进行判别。

（十）关于产业设定和项目评估的规定：申请工业物业产权分割转让的企业，需向区科技工业和信息化局申报本工业物业的产业发展定位。经区科技工业和信息化局研究确定产业设定后，方可进行工业物业产权分割转让。分割受让方项目需通过综合评估，包括产业、投资、产出等方面的评估。

二、申请备案

凡需要进行工业物业产权分割转让的企业，需向区科技工业和信息化局申请备案，提供工业物业的不动产权属证书（国有土地使用权证、房产证、不动产权证等）、产业链合作伙伴企业资料、产业发展定位、产权分割转让方案等资料。

三、办理程序

（一）受理：申请人在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：不动产登记中心初步审查后转区自然资源局建筑规划报建股征求意见（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：不动产登记中心初步审查后同时转区科技工业和信息化局及区自然资源局建筑规划报建股、建设用地管理股征求意见（征求意见模板参考附件1格式），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）办理不动产登记：不动产登记中心依据相关部门审核意见办理工业物业产权分割变更登记或分割转让转移登记。

四、预受理申请材料

(一) 分割或分割转让申请报告；

(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、规划设计条件告知书或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) 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）。

五、审核职责

(一) 区自然资源局建筑规划报建股：审核是否符合高标准厂房和工业大厦的规定。

(二) 区自然资源局建设用地管理股：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》是否明确允许分割转让。不需进入二级市场交易审核的可不征求该部门意见。

(三) 权籍调查审核部门：权籍调查部门审核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，符合按层、幢分割的条件。核算的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；权籍调查部

门核算的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。

（四）不动产登记中心：工业物业建筑区内的办公、生活服务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。

（五）区科技工业和信息化局：受让方是否为转让方的产业链合作伙伴企业。

六、相关要求

（一）通过建立楼盘表、改造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；通过楼盘表及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，加快惠城区不动产登记的办理效率。

七、试行时间：本指引自印发之日起施行，至 2023 年 1 月 20 日。

- 附件：**
1. 工业物业产权分割（或分割转让）审核意见表
 2. 《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）（节选）
 3. 办理分割及分割转让不动产登记流程示意图

附件 1

工业物权产权分割（或分割转让）审核意见表

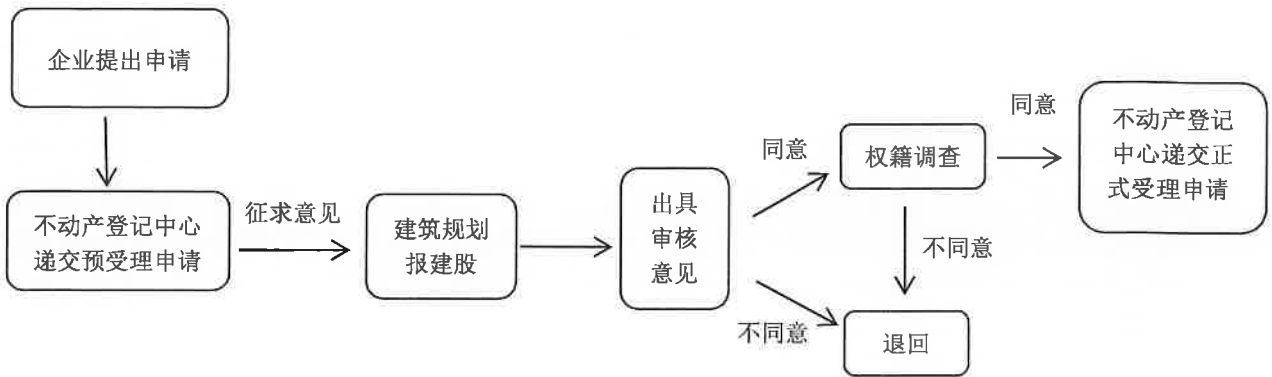
权利人	
受让人	（属分割转让的填写）
不动产权证书号	
不动产坐落	
土地用途/房屋用途	
原房屋单元设置情况	
房屋单元拟分割（或分割 转让）情况	
征求部门意见	签字（盖章）： 年 月 日

审核单位（盖章）：

年 月 日

附件 3

办理分割不动产登记流程示意图：



办理分割转让不动产登记流程示意图：

