石狮市人民政府办公室文件

狮政办〔2021〕27号

石狮市人民政府办公室关于印发《石狮市工业企业不动产权属分割和转让实施意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，市直有关单位:

《石狮市工业企业不动产权属分割和转让实施意见》已经2021年市政府第4次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

石狮市人民政府办公室

2021年6月8日

（此件主动公开）

石狮市工业企业不动产权属分割和转让实施意见

为进一步支持工业企业盘活资产，切实帮助工业企业解决融资困难，根据《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34 号）、《福建省人民政府办公厅关于加快推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》（闽政办〔2019〕52 号）、《泉州市自然资源和规划局关于印发〈强化用地保障推动民营经济高质量发展的若干措施〉的通知》等相关法律法规、政策文件，结合我市实际，制定本实施意见。

一、申请条件

符合下列条件的工业（产业）园区内的工业建筑可申请分割、转让:

（一）宗地已全部完成开发建设并已取得不动产权证，权属清晰。

（二）宗地上房屋办理完整的基建手续并办理项目竣工验收备案证明。

（三）符合国家通用建筑标准、产业政策及用地规划控制指标要求。

（四）在不改变土地批准用途和房屋规划用途的前提下，具备权属分割条件，可按幢、层固定界限为基本单位分割成可独立使用且权属界限封闭的空间。

（五）不存在按“一企一策”落地政策取得宗地的情况。

（六）工业项目用地批准文件或土地使用权出让合同不存在约定不得分割转让条款。

（七）不存在查封、抵押等权属限制情况。

（八）不存在超用地红线和超规划指标情形。

（九）采取划拨方式取得工业用地使用权的，申请分割前需补办土地出让手续。

二、登记要求

（一）分割变更登记时，办理不动产登记标注土地使用权共同共有的，原土地用途、使用年限不变。

（二）权利人可选择按幢、层为固定界限基本单元，且每个不动产登记单元专有建筑面积大于500平方米，将规划工业生产用途的建筑权属分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间，分割单元应符合建筑质量安全和消防安全要求。

（三）行政办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割转让，但可随工业生产功能的建筑以幢、层、间为固定界限基本单元进行分割转让，允许分割转让的配套用房面积占项目全部配套用房面积比例不得超过分割转让的工业生产功能建筑面积占工业生产功能总建筑面积比例。

（四）原权利人在申请分割变更登记后进行转让的，自留工业生产功能建筑占该宗地整体规划的工业生产功能建筑比例不得低于40%。该部分自留房屋应作为整体进行登记，不得申请分割，登记时备注“自留不动产需一并进行处分，不可申请分割变更登记”。

（五）分割申请在征求发改等相关职能部门意见后，经市自然资源局批准，按批准后的分割方案进行分割变更登记。

（六）电梯、楼梯、过道、水电设备房屋等公共配套设施在分割登记后属于全体权利人共有，在分割时依据房屋测量规范计算出专有建筑面积、分摊建筑面积、总建筑面积在登记簿一并记载。

（七）转让时双方应在合同中明确公共配套设施的建设和使用等事项，并承担相应的法律责任。

（八）买受人应依照园区经营定位或相关规定进行生产经营活动。

三、办理程序

（一）工业建筑不动产权属分割由登记的权利人按以下程序办理:

1. 申请人按要求拟定分割方案。在分割方案中应列明拟分割转让的部分及按规定需保留的不少于40%部分房屋具体位置、面积。

2. 委托测绘机构按拟分割方案绘制房产分户图、宗地图。

3. 权利人提交下列材料，向市自然资源局提出申请:

（1）权利人身份证明（营业执照等);

（2）不动产权属证书;

（3）申请分割方案、分割房产分户图、宗地图;

（4）工业建筑分割申请审核表;

（5）项目竣工验收备案证明。

（二）市自然资源局受理申请后，对申请分割的不动产权属限制情况、是否拖欠土地出让金、是否根据设计方案全部完成开发建设、是否存在违法用地情况、分割方案是否符合规划进行审核；市发改局对是否存在按“一企一策”落地政策取得土地的情况进行审核。

（三）分割方案审核通过的，市自然资源局通知权利人，持《工业建筑分割申请审核表》到市不动产登记中心申请不动产分割登记；分割方案审核不通过的，退还申请材料，并根据审核意见告知原因。

（四）市不动产登记中心受理分割变更登记申请时，应在权利人保留部分的房屋权证上注明“该部分房屋不得再次分割”。

（五）原工业建筑权利人申请分割变更登记后，持可转让部分的不动产权证，与受让方按存量房转移登记程序申请不动产登记。

四、本实施意见由市自然资源局负责解释，自印发之日起实施，有效期至2023年2月7日。

附件：工业建筑分割申请审核表

附件

工业建筑分割申请审核表

<table>
<tr><td colspan="2">申请人</td><td colspan="2"></td><td>证件号码</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">宗地坐落</td><td colspan="2"></td><td>联系人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">不动产状况</td><td>宗地权证号</td><td></td><td>宗地面积</td><td></td><td>土地用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>幢号或建筑物名称</td><td>不动产权证号</td><td colspan="2">规划用途</td><td>建筑面积</td><td>总层数</td><td>备注</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">申请分割方案</td><td colspan="2">分割单元位置</td><td>规划用途</td><td>建筑面积</td><td>占同用途房屋比率</td><td>是否自留</td><td>备注</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="7">具体分割详情见《申请分割方案》和所附房产分户图。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">申请人对上述分割方案确认无误，并确保分割后的建筑单元符合房屋质量安全和消防安全要求。如有不实愿承担相应法律责任。
申请人：
法定代表人：
申请日期：　年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">审查意见</td><td>市发改局核查意见</td><td>（审查是否存在按“一企一策”落地政策取得土地情况）
经办人：　　负责人：
日期：　　年　月 日</td></tr>
<tr><td>市不动产登记中心核查意见</td><td>（审查权属登记情况、是否存在查封或抵押等权利限制状况、原房屋登记是否具备完整的竣工验收备案手续）
经办人：　　负责人：
日期：　　年　月 日</td></tr>
<tr><td>市自然资源局审核意见</td><td>（审查土地出让合同是否存在限制分割等处分约定、是否拖欠土地出让金、是否根据设计方案全部完成开发建设、是否存在违法用地情况、分割方案是否符合规划）
经办人：　　负责人：
日期：　　年　月 日</td></tr>
<tr><td>备注</td><td></td></tr>
</table>

石狮市人民政府办公室　　2021 年 6 月 8 日印发