

德阳市自然资源和规划局 德阳市住房和城乡建设局 文件 德阳市经济和信息化局

德自然资发〔2021〕205号

德阳市自然资源和规划局 德阳市住房和城乡建设局 德阳市经济和信息化局 关于产业功能区内工业厂房分割转让及 办理不动产登记有关事项的通知

各区（市、县）人民政府，德阳经开区管委会、德阳高新区管委会、各重点产业功能区，市级有关部门：

为优化我市营商环境，支持产业功能区优化资源配置，促进中小企业盘活不动产资源，提高土地利用效率，进一步规范我市产业功能区内工业厂房分割转让不动产登记行为，经市政府同意，现将有关事项通知如下：

一、工业厂房的认定

本《通知》所指工业厂房，是指产业功能区内土地使用性质为工业，且已办理国有建设用地使用权及房屋所有权不动产首次登记的厂房。符合本《通知》规定的厂房可以依照相关规定及本《通知》，以幢、层等可独立使用且权属界线封闭的空间（不动产单元）进行分割转让并办理不动产登记。

二、工作职责

（一）产业功能区管委会职责：工业厂房分割方案应由原设计单位或具有相应设计资质的设计单位进行设计，并由企业向所在地产业功能区管委会提出申请，产业功能区管委会应建立联合审核制度，会同当地有关部门对工业厂房分割受让的入驻企业准入条件等进行初审并向经信、住建、生态环境、自然资源等部门征求审核意见并汇总。

（二）经信部门职责：对工业厂房分割受让的入驻企业是否符合我市产业功能区产业布局要求进行审核。

（三）住建部门职责：对工业厂房分割转让中，涉及房屋质量安全是否取得合法手续进行审核；对消防安全能否满足独立使用等设计规范依法进行审查。

（四）生态环境部门职责：对工业厂房受让企业入驻项目是否取得环评手续进行审核。

（五）自然资源部门职责：对分割方案对照原建设工程规划许可的内容依法进行审核以及对工业厂房分割转让办理不动产登记。

三、分割转让基本要求

(一)工业厂房办理分割转让的受让方，应当是依法注册登记的企业，并符合厂房所在地人民政府或产业功能区管委会关于进驻企业产业类别等相关要求。

(二)原用地批准文件(含供地方案)限制工业厂房分割转让，或者出让合同约定限制工业厂房分割转让的，须经原批准单位或土地使用权出让方审核同意并签订土地使用权出让合同补充协议后，再办理工业厂房分割转让。

(三)工业厂房不得在层内再进行分割，不得改变土地用途和房屋用途。工业厂房产权分割及分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，办理不动产登记时除土地分摊面积外的共用土地使用权按共同共有进行标注(转让方和受让方签订的转让协议书应包含相应内容)。

(四)工业建筑区域内的配套用房不得独立进行分割、分割转让。产业功能区内的道路、绿地等基础设施，员工宿舍、食堂、物业用房、水泵房、消防控制室等配套用房，由投资运营单位统一管理或者与入驻企业共同委托物业公司管理，共同使用。其中，产业功能区内的道路、绿地等基础设施(属市政公共设施的除外)和物业用房、水泵房、消防控制室等配套用房属业主共有；员工宿舍、食堂的使用权由投资运营单位与入驻企业协商，并明确约定，其产权由投资运营单位自持，且不得进行产权分割转让。

(五)分割转让后原权利人自留的工业厂房或建筑面积占分割转让前不动产登记的建筑面积比例，不得低于投资协议及土地

使用权出让方审核同意的比例。

(六)工业厂房建设项目为招商引资项目的，办理分割转让前，产业功能区管委会应组织财政、税务、经济合作、投资促进和商务等部门按照招商引资协议、土地出让合同和分割转让比例对投资运营单位已享有的招商引资政策进行清算。

(七)工业厂房办理分割转让前，需向市住建局申请建立“楼盘表”。

(八)工业厂房办理分割转让后需再次转让的，需符合产业规划布局、建筑安全、消防安全、生态环境准入、建设规划等转让条件，参照本《通知》相关规定办理。

四、分割转让登记

(一)申请办理工业厂房产权转移(分割转让)不动产登记，应由转让方和受让方共同申请，并提交下列材料：1. 不动产登记申请书；2. 申请人身份证明(含营业执照)；3. 不动产权属证书；4. 产业功能区工业厂房分割方案以及工业厂房所在地产业功能区联合审核意见；5. 转让方和受让方签订的转让协议书；6. 依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交土地出让价款缴纳凭证、免税或完税凭证；7. 房屋分户(分割)测绘报告(含图)、宗地分户(分割)测绘报告(含图)等不动产权籍调查成果；8. 其他相关材料。

(二)不动产登记机构要开辟绿色通道，加快办理不动产登记；要尽可能通过信息共享方式获取有关部门的审批、证明结果，让申请人“少跑路”，材料“免提交”“少提交”，压缩登记办理

时限。本《通知》未尽事宜，按照国家和省关于不动产登记相关法律法规及政策执行。

五、其他事项

本《通知》适用范围为试点产业功能区，其它地区暂按现行法律法规执行，各区（市、县）可根据本《通知》精神，结合当地实际制定实施细则。本《通知》自印发之日起施行，有效期两年。



德州市自然资源和规划局



德州市住房和城乡建设局



德州市经济和信息化局

2021年12月27日

信息公开选项：主动公开

德阳市自然资源和规划局办公室

2021年12月27日印发
