

# 广东省自然资源厅文件

粤自然资规字〔2019〕3号

---

## 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

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

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），支持制造业企业盘活土地资源，提高利用率，规范我省工业物业产权分割及分割转让不动产登记行为，根据相关法律法规的规定和我省实际情况，经省人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、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”)可以按照本通知规定进行分割和分割转让不动产登记。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。

二、分割转让工业物业应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目,受让方须为经依法注册登记且为转让方的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,由不动产登记机构征求同级工业和信息化部门意见,工业和信息化部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构,征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

三、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工业物业,原则上不得分割及分割转让,但经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后,可按照本通知有关规定进行分割、分割转让。

四、申请办理工业物业产权转移(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:

(一)不动产登记申请书。

(二)申请人身份证明(含营业执照)。

(三)不动产权属证书。

(四)建设工程规划主管部门同意分割的意见(由不动产登记机构征求同级建设工程规划主管部门意见,不需申请人提交,建设工程规划主管部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构,征求意见时间不计入不动产登记办理时限)。其中,

原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，还应提交原批准单位或土地使用权出让方审核同意的分割、分割转让证明或重新签订的土地使用权出让合同或补充协议。

（五）转让方和受让方签订的转让协议书。

（六）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。

（七）不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果。

（八）其他相关材料。

若只办理变更（分割）不动产登记，可不提交第（五）（八）项材料。

上述第（二）（三）（四）（六）（八）项等证明材料，可由不动产登记机构通过政府相关部门间的信息共享获得的，无需申请人提供。

五、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、扩建和利用地下空间，涉及按幢、层等固定界线限为基本单元分割的，可按上述规定和相关法律法规及政策办理工业物业产权变更（分割）不动产登记、转移（分割转让）不动产登记。

六、支持和鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦。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，除



可按前述条款进行变更（分割）不动产登记、转移（分割转让）不动产登记外，还可以按幢、层等为基本单元进行不动产首次登记。

七、各地应限定最小的分割面积，不得在层内再进行分割，不得改变土地用途和房屋用途进行开发。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，办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。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规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。

八、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不得低于40%。受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起5年内不得再次转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）。高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受本条限制。

九、上述工业物业产权所在地的不动产登记机构，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相关部门的审批、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。

十、各地级以上市可根据本通知精神，结合当地实际制定实施细则。本通知自 2019 年 5 月 1 日起施行，有效期 5 年。



公开方式：主动公开

---

抄送：各地级以上市自然资源主管部门。

---

广东省自然资源厅办公室

2019 年 3 月 20 日印发

---

排印：钟婉怡

校对：梁斯文

共印 8 份

---

