

杨凌示范区工业标准厂房分割登记 实施意见（征求意见稿）

为优化提升营商环境，落实《陕西省发展和改革委员会等五部门关于推进我省工业标准厂房产权分割转让的通知》（陕发改体发〔2024〕805号）文件精神，进一步规范标准厂房分割登记，保护权利人的合法权益，积极引导中小微企业入区发展，促进企业集中、产业集群、用地集约，推动工业经济转型升级和土地节约集约利用，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》及《不动产登记暂行条例》等有关规定，结合示范区实际，制定本意见。

一、工业标准厂房分割登记范围

本意见适用于示范区规划范围内已出让的国有建设用地上经批准建设的工业标准厂房。

本意见所指工业标准厂房，是指符合示范区发展规划和国家通用建筑标准及行业要求，利用工业用地，土地手续完善，由政府、企业等专门投资运营单位经过统一规划和集中建设，用于生产制造类企业购置的通用工业厂房。工业企业自建自用的厂房不在此范畴。

本意见所指标准厂房分割登记，是指同一权利人按照出让合同约定缴清全部土地使用权出让金和税费，并取得房屋不动产权证书的，申请将符合要求并可独立使用的不动产，按照幢、层等基本单元进行分割，并记载于登记簿的行为。

二、工业标准厂房分割条件

（一）拟分割项目应为标准化厂房建设项目，权属合法、界址清楚、面积准确，无违法用地；

（二）项目土地以出让方式取得，用途为工业用地，且完成房屋所有权不动产首次登记；

（三）厂房分割后不改变土地用途及消防要求，不影响使用功能并满足安全条件；

（四）无抵押、查封等限制权利的情形；

（五）法律法规规定的其他条件。

三、工业标准厂房分割规定

（一）工业标准厂房分割单元要符合现行规划、建设、消防等安全技术标准，工业标准厂房产权可按幢或按层等固定界限分割为可以独立使用且权属界限封闭的空间作为分割登记单元，土地使用权共同共有或按份共有，不再办理转让、抵押等登记，国有建设用地使用权《不动产权证书》在不动产登记部门留存。

（二）项目除行政办公用房、员工宿舍外，其他配套用房和公共基础设施不得分割转让、出租、抵押、挪作它用。行政办公用房、员工宿舍随工业标准厂房产权按比例分割转让，不得单独分割转让。

对于物业用房、水泵房、消防控制室等公用配套用房和道路、绿化等公共基础设施的维修、保养等相关责任，及占地需缴纳的城镇土地使用税和房屋需缴纳的房产税等事项要签订协议书，明确相应权利义务。

（三）每个分割单元均需有面向周边道路的独立出入口，分割登记后不得改变原审批技术标准，分割后厂房布置装修须满足

消防、环保和安全规范要求，不可降低安全、防火危险等级。

四、工业标准厂房分割转让条件

（一）工业标准厂房办理分割转让登记，由转让方和受让方共同申请，土地使用权共同共有或按份共有；分割转让不得改变土地、房屋用途和土地使用年限。

（二）工业标准厂房分割转让前，转让方与受让方签订产业发展监管协议，受让方需取得发展和改革局出具的符合产业发展规划的意见；

（三）受让方应为在示范区注册的独立法人企业，并符合中省市产业引导方向，优先支持符合示范区主导产业的企业，不得转让给个人；

（四）工业标准厂房办理分割转让登记后，对申请再次转让的，须符合产业发展监管协议约定和相关法律法规政策规定，应经示范区管委会审核同意，并提供发展和改革局出具的相关审核意见后方可按照相关规定办理。

（五）法院依法保护分割产权，强制执行拍卖、变卖或因强制清算、破产程序处置分割产权时，分割产权出让方可向法院提出向有意向受让人告知应当承接的原分割产权出让合同及产业发展监管协议规定的责任及义务等相关内容；无符合条件的新受让方，该分割产权出让方可依据产业发展监管协议协商回购。

五、工业标准厂房分割登记审批程序

（一）项目建设单位按照工业不动产基本单元制定分割方案，方案须明确产业功能分布、消防安全、环保准入、房屋质量、建设规划等内容，并向示范区自然资源和规划局提交工业标准厂房

分割申请，示范区不动产登记中心牵头实施。

（二）工业标准厂房分割方案由自然资源和规划局牵头，会同示范区发展和改革局、住房和城乡建设局、生态环境局、税务局、应急局、消防救援支队等部门对分割方案进行审核，形成审核意见，按照审核后的分割方案实施。

（三）项目建设单位持相关部门审核批准后的分割方案到不动产登记中心申请办理分割登记。

六、工业标准厂房分割转让登记申请材料

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）不动产权证书；
- （四）转让协议；
- （五）经示范区相关部门批准同意的工业标准厂房分割方案及意见；
- （六）房屋过户审批表；
- （七）转让方和受让方的完税证明；
- （八）不动产测绘报告；
- （九）法律、行政法规规定的其他材料。