

佛山市国有工业用地使用权及房屋所有权 分割和不动产登记管理办法 (第二次征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范国有工业用地土地使用权及房屋所有权分割、登记工作，降低制造业企业成本，支持实体经济发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》(粤办函〔2021〕226号)等法律法规和政策文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于以出让方式取得的国有工业用地土地使用权及房屋所有权分割和不动产登记管理工作。

工业用地房屋分为产业用房和配套用房。其中产业用房是指用于研发、生产、仓储用途的房屋；配套用房是指为服务研发生产而需配套的办公用房、员工宿舍、食堂及其他必要配套的物业设施，不包含地下停车位。

第三条 国有工业用地土地使用权及房屋所有权分割按新增

工业用地和存量工业用地分为 5 种类型。

本办法所称的新增工业用地是指政府拟通过土地一级市场出让给市场主体的工业用地；本办法所称的存量工业用地是指政府已经供应给市场主体的工业用地，该工业用地土地使用权已属于市场主体所有，适用本办法进行分割的存量工业用地应当位于工业聚集区或工业用地红线内。

（一）新增工业用地分割

出让时出让合同约定允许开发商品厂房的工业用地。

本办法所称的商品厂房指工业用地建设的可分割可销售的房屋。

除上述情形外，其他新增工业用地项目，其土地使用权及房屋所有权原则上不得分割。

（二）存量工业用地分割

1. 将存量工业用地用而未尽的空地分割出来，被分割出来的地块作商品厂房开发。

本办法所称的用而未尽的空地是指具备出具规划条件、设置出入口等独立开发条件的土地。

2. 将存量工业用地用而未尽的空地分割出来，被分割出来的地块作非商品厂房开发。

3. 已建成并竣工验收的工业用地项目，按本办法第六条规定认定为商品厂房项目。

4. 已建成并竣工验收的工业用地项目，拆除重建进行商品厂房开发。

除上述 4 种情形外，其他存量工业用地项目，其土地使用权及房屋所有权原则上不得分割。

第四条 各区人民政府严格控制商品厂房项目的规模。

第五条 各相关职能部门按照职责做好商品厂房项目管理工作。

（一）工业和信息化部门牵头制定产业准入、主体准入标准。

（二）招商部门负责指导项目监管协议的签订与项目监管协议履约复核，审核商品厂房分割方案和租售对象资格，加强售后日常监管，确保商品厂房项目与引入产业相匹配。

（三）自然资源管理部门负责在规划报建、规划条件核实阶段审查工业用地的规划方案、建筑单体是否符合本办法第十、十一条的要求；在不动产登记时根据项目监管协议约定的分割要求办理。

（四）住房城乡建设部门负责建设商品厂房交易与租赁平台，根据本办法第八条规定做好商品厂房销售（含预售）审核、网签备案、租赁备案工作。根据本办法第八、十条要求，会同有关部门加强建筑工程施工许可审批及竣工验收、商品厂房销售与租赁等相关违法违规行为的查处。

(五)市场监管部门依职责对商品厂房销售或出租的广告宣传、格式化合同等进行监管，负责查处二手房东擅自提高水电分摊费、管理费等乱收费行为；会同有关部门制定商品厂房租赁、销售合同范本、做好企业信用信息公示工作。

(六)城管执法部门负责查处未取得《建设工程规划许可证》或未按照《建设工程规划许可证》进行建设的行为。

第二章 产权分割

第六条 对于新增工业用地项目，由招商引资议事机构负责认定为商品厂房开发项目，并审定项目监管协议。由国有建设用地使用权出让协调决策机构负责审定工业分割项目的出让方案，并将项目监管协议作为土地公开招标、拍卖、挂牌文件的附件。土地成交后，由自然资源管理部门与受让人签订土地使用权出让合同，由招商部门或属地镇政府（街道办事处）与受让人签订项目监管协议。项目监管协议应包括经济指标要求、商品厂房分割要求（包括但不限于可分割转让比例、销售对象要求、受让方5年内不得再次转让、权证注记和最小分割面积）、违约责任等。

对于存量工业用地项目，由招商部门或属地镇政府（街道办事处）对该工业用地项目原监管协议进行履约复核。履约复核通过后，按照本条第一款的规定进行认定，经招商引资议事机构同意分割的。由招商部门或属地镇政府（街道办事处）与原产权人

或受让人签订新项目监管协议，由自然资源部门对原土地使用权出让合同进行履约复核，并与原产权人或受让人签订土地使用权出让补充合同。对于存量工业用地拆除重建及用而未尽的空地分割，土地使用权出让补充合同还应重新明确地块的规划指标、公共配套设施、道路通行等要素的规划条件（意见），重新明确分割后地块的计容建筑面积、开竣工、闲置及违约处罚等开发要求。

第七条 符合产业准入和主体准入要求的商品厂房项目，须符合下列条件：

（一）符合国土空间规划或土地利用总体规划和相关城乡规划要求；

（二）已经按照出让合同的约定支付全部地价款，并取得不动产权证书；

（三）存量工业用地在办理分割前，须完成出让合同竣工履约复核手续、监管协议履约复核手续。涉及土地闲置或逾期开、竣工等出让合同相关条款未履行的，须按要求接受调查处理后方可申请产权分割。项目监管协议规定时点内相关条款未履行的，须按要求接受调查处理后方可申请办理。存量工业用地项目在办理分割前，不动产权利须无查封、无抵押、无冻结情形；

（四）项目的投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等土地利用控制性指标，须满足准入条件和地块规划条件（意见）要求。

第八条 分割后的工业用地和房屋须用于引进工业项目，受让方须为中国境内合法注册的制造业企业法人，并经属地政府招商部门牵头组成的联合审核小组审核同意。

本办法所称的制造业企业是指营业执照载明的营业范围为《国民经济行业分类》（最新国标）“制造业”的企业。

第九条 产业用房分割、分割转让应当按幢、层、套间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。

商品厂房项目配建的地下停车位可分割、分割转让或抵押，应该以现售方式进行销售，销售对象应为产业用房购买人；单个产业用房购买人购买地下停车位占地下停车位总量的比例不得超过其购买产业用房相应占比。

配套用房不得分割、分割转让或抵押。配套用房应集中设置，形成可以独立使用、权属界线封闭且能整体登记的空间。

本办法所称的基本单元是指有固定界限、可以独立使用并具有明确且唯一编号的房屋。

第十条 工业用地项目内的用地、产业用房和配套用房禁止设计为别墅、住宅等建筑形式，严禁以都市型产业、2.5产业、创新型产业等名义建设实际用途为办公、居住、生活服务的用房，严禁建设成套住宅、培训中心、专家楼、宾馆、酒店和招待所等非生产性配套设施。禁止擅自提高容积率、改变土地和房屋用途。

厂房平面布局不得采用住宅套型设计，不得设置飘窗与阳

台；厂房应设置货梯及客梯。卫生间、茶水间、饮水供应、各类井道必须集中设置，不得预留可作为住宅用途排水、排污、排烟及燃气等管道和非集中设置的卫生间沉池。平面功能标注不得出现诸如“公寓”、“卧室”、“客厅”、“阳台”、“厨房”等类住宅功能描述。厂房楼顶平面除逃生通道外，不得设计、建设和预留便于增加建筑面积的墙体。

第十一条 商品厂房开发项目单层建筑面积不得低于 500 平方米，分割后的房屋套间单层建筑面积不得低于 500 平方米。

第十二条 商品厂房开发项目分割转让后原权利人自留的产业用房建筑面积占未分割转让前产业用房总建筑面积比例不得低于 20%，产业用房总建筑面积以依据经批准通过的规划报建文件计算的不动产建筑面积为准。

受让后的商品厂房自完成分割转让（转移）不动产登记之日起 5 年内不得再次转让。

第十三条 存量工业用地按本办法第六条规定纳入商品厂房开发项目的，在分割前，土地使用权人须与自然资源管理部门签订土地使用权出让补充合同，并补缴土地价款。补缴标准为：
$$\text{补缴的土地价款} = \text{该工业用地所在地的国有工业用地区片基准楼面地价（无区片基准楼面地价的可用级别基准楼面地价；楼面地价} = \text{地面地价} \div \text{基准地价中设定的容积率）} \times \text{该地块的计容总建筑面积} \times \text{可分割比例} \times \text{年限修正系数。}$$

认定为城市更新（“三旧”改造）项目的，若城市更新（“三旧”改造）政策对存量工业用地进行房屋分割或房屋分割转让（或出租）补缴土地价款有规定的，从其规定。

本办法印发实施后，自然资源部、省人民政府等上级机关对存量工业用地进行房屋分割或房屋分割转让（或出租）补缴土地价款另有规定的，从其规定。

第三章 产权登记

第十四条 国有工业用地项目土地使用权及房屋所有权分割登记工作须符合下列要求：

（一）新增工业用地商品厂房项目办理不动产登记时，土地使用权可按份共有或共同共有，其土地使用权及房屋所有权登记可按幢、层或套间进行登记。对于宗地内道路、绿地、公用设施、物业服务用房等其他场所的权属归属问题以《中华人民共和国民法典》等相关规定和出让合同中约定为准。

（二）符合第三条第（二）项第 2 点所述情形的存量工业用地项目，项目竣工验收后其土地使用权及房屋所有权办理不动产登记时，必须整体登记，不能按幢、层或套间进行登记。

符合第三条第（二）项第 1、3、4 点所述情形的存量工业用地项目，办理不动产登记时土地使用权按份共有或共同共有，其土地使用权及房屋所有权登记可按幢、层或套间进行登记。对于

宗地内道路、绿地、公用设施、物业服务用房等其他场所的权属归属问题以《中华人民共和国民法典》等相关规定和出让合同中约定为准。

(三)不动产登记机构应根据地块土地使用权出让合同、土地使用权出让补充合同、项目监管协议等约定,在办理不动产首次登记时注明受让人仅限于中国境内合法注册的制造业企业法人(需经属地政府招商部门牵头组成的联合审核小组审核同意)、自完成分割转让(转移)不动产登记之日起5年内不得再次转让等要求。5年期限到期后转让的,仍需满足受让方须为中国境内合法注册的制造业企业法人及5年内不得再次转让的要求。

(四)工业用地项目产业用房和配套用房按规划许可的房屋用途进行登记。

第四章 附 则

第十五条 各区人民政府根据本办法制定实施细则。

第十六条 本办法由市自然资源局负责解释。

第十七条 在本办法印发实施之前的工业用地项目,签订的土地使用权出让合同或项目监管协议已经约定可以进行分割的,可按约定办理,但后续监管须按照本办法的规定执行。

第十八条 本办法自2024年 月 日起实施,有效期5年。
《佛山市国有工业用地使用权及房屋所有权分割和不动产登记

管理办法（试行）》（佛自然资通〔2021〕213号）同时废止。
全市已有政策相关规定与本办法规定不一致的，按照本办法的规定执行。