

江门市工业物业产权分割及分割转让 不动产登记工作流程

为贯彻落实《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割和分割转让不动产登记有关事项的通知》《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见(试行)》《江门市科学技术局 江门市国土资源局 江门市住房和城乡建设局 江门市城乡规划局关于江门市科技企业孵化器产权分割管理实施办法》《江门市人民政府关于印发江门市市区工业类用地升级改造开发项目的工作指导意见的通知》等文件精神，结合我市实际，现制定江门市工业物业产权分割及分割转让不动产登记工作流程。

一、适用范围

(一) 制造业企业的工业物业产权以及高标准厂房、工业大厦(含外商投资制造业企业工业物业产权，外商投资建设的高标准厂房、工业大厦和重点外资总部自建办公物业产权，下同)；

(二) 科技企业孵化器产权分割项目；

(三) 江门市新增以及存量工业(仓储)用地的升级改造开发项目(以下简称“工改工”项目)；

(四) 商品厂房项目。

二、办理程序

(一) 制造业企业的工业物业产权以及高标准厂房、工业大厦项目

1. 项目权利人办理房屋测绘并制定分割转让方案；

2. 项目权利人向县级自然资源部门申请办理项目性质认定和分割转让手续;

3. 县级自然资源部门征求同级工业和信息化部门、商务部门对项目的认定意见, 并对项目用地情况、分割转让是否符合规划等进行初审后, 报县级人民政府审批;

4. 项目权利人向不动产登记部门申请办理产权分割登记(不动产变更登记/首次登记);

5. 转让双方在办理存量房合同网签后, 向不动产登记部门申请办理不动产转移(转让)登记;

6. 分割转让方案确定后需对未分割部分进行调整的, 经县级自然资源部门审核、县级人民政府审批同意后可进行调整。

(二) “工改工”项目

1. 项目权利人办理房屋测绘并制定分割转让方案;

2. 项目权利人凭经县级人民政府审批的项目认定文件、分割转让方案及测绘报告等资料, 向不动产登记部门申请办理产权分割登记(不动产首次登记);

3. 转让双方在办理存量房合同网签后, 向不动产登记部门申请办理不动产转移(转让)登记;

4. 分割转让方案确定后需对未分割部分进行调整的, 经县级“三旧”管理部门审核、县级人民政府审批同意后可进行调整。

(三) 科技企业孵化器产权分割项目

1. 项目权利人办理房屋测绘并制定分割转让方案;

2. 项目权利人向县级科技部门递交项目产权分割申请和相关

资料;

3. 县级科技部门征求同级自然资源部门对项目分割方案的意见, 初审后报县级人民政府审批(县级人民政府审批同意后, 县级科技部门报市科技局备案);

4. 项目权利人向不动产登记部门申请办理产权分割登记(不动产变更登记);

5. 转让双方在办理存量房合同网签后, 向不动产登记部门申请办理不动产转移(转让)登记;

6. 分割转让方案确定后需对未分割部分进行调整的, 经县级科技部门审核、县级人民政府审批同意后可进行调整。

(四) 商品厂房项目

1. 项目权利人办理房屋测绘并制定分割转让方案;

2. 项目权利人凭经园区管委会(属地镇街)或县级“三旧”改造管理部门审核确认的分割转让方案, 到县级住房城乡建设部门申请办理销售备案。分割转让方案在办理销售备案后不允许申请变更;

3. 项目权利人凭经县级人民政府审批的项目认定文件、经相关部门审核确认的分割转让方案及测绘报告等资料, 向不动产登记部门申请办理产权分割登记(不动产首次登记);

4. 转让双方申请办理商品房销售合同备案(首次转让)或存量房合同网签(再次转让)后, 向不动产登记部门申请办理不动产转移(转让)登记。

在办理商品房销售合同备案或存量房合同网签时, 受让方需

提交园区管委会/属地镇政府（街道办事处）/县级“三旧”管理部门对受让方资格的审核意见。

三、工业物业产权分割

制造业企业高标准厂房、工业大厦，外商投资建设的高标准厂房、工业大厦及重点外资总部自建办公物业产权和“工改工”项目可按幢、层进行产权分割并办理首次登记。商品厂房项目可按幢、层、套进行产权分割并办理首次登记；其他项目须先办理项目产权（分期建设的，为分期建设的项目产权）整体首次登记后，再按幢、层进行产权分割并办理变更（分割）登记。

（一）申请首次登记

1. 制造业企业的工业物业产权申请办理整体首次登记提交的资料：

- （1）不动产登记申请书；
- （2）申请人身份证明；
- （3）不动产权属证书或者土地权属来源材料；
- （4）建设工程符合规划的材料；
- （5）房屋已经竣工的材料；
- （6）房地产调查或者测绘报告等不动产权籍调查成果（整体测绘报告）；
- （7）相关税费缴纳凭证；
- （8）门牌证明（整体门牌证明）。

2. 科技企业孵化器产权分割项目申请办理整体首次登记提交的资料：

- (1) 不动产登记申请书;
- (2) 申请人身份证明;
- (3) 不动产权属证书或者土地权属来源材料;
- (4) 建设工程符合规划的材料;
- (5) 房屋已经竣工的材料;
- (6) 房地产调查或者测绘报告等不动产权籍调查成果 (整体测绘报告);
- (7) 相关税费缴纳凭证;
- (8) 门牌证明 (整体门牌证明) 。

3. 制造业企业高标准厂房、工业大厦,外商投资建设的高标准厂房、工业大厦及重点外资总部自建办公物业产权申请按幢、层等基本单元办理首次登记提交的资料:

- (1) 不动产登记申请书;
- (2) 申请人身份证明;
- (3) 不动产权属证书或者土地权属来源材料;
- (4) 建设工程符合规划的材料;
- (5) 房屋已经竣工的材料;
- (6) 房地产调查或者测绘报告等不动产权籍调查成果;
- (7) 相关税费缴纳凭证;
- (8) 门牌证明;

(9) 属制造业企业高标准厂房、工业大厦的,提供由县级工业和信息化部门出具的项目权利人属制造业企业的认定意见;属外商投资建设的高标准厂房、工业大厦的,提供营业执照复印

件；属重点外资总部自建办公物业产权的，提供营业执照复印件及经市政府批准认定为江门市总部企业的证明材料；

（10）县级人民政府同意项目分割转让的批准文件；

（11）经县级自然资源部门盖章确认的工业物业分割转让方案；

（12）经原批准单位审核同意的重新签订土地使用权出让合同或补充协议（原用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让的工业物业提交）。

4. “工改工”项目申请按幢、层等基本单元办理首次登记提交的资料：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；

（3）不动产权属证书或者土地权属来源材料；

（4）建设工程符合规划的材料；

（5）房屋已经竣工的材料；

（6）房地产调查或者测绘报告等不动产权籍调查成果；

（7）相关税费缴纳凭证；

（8）门牌证明；

（9）经县级人民政府审批同意的属工业类用地升级改造开发项目的认定文件；

（10）经县级“三旧”改造管理部门盖章确认的工业物业分割转让方案。

5. 商品厂房项目申请按幢、层、套等基本单元办理首次登

记提交资料：

- (1) 不动产登记申请书；
- (2) 申请人身份证明；
- (3) 不动产权属证书；
- (4) 建设工程符合规划的材料；
- (5) 房屋已经竣工的材料；
- (6) 房地产调查或者测绘报告等不动产权籍调查成果；
- (7) 相关税费缴纳凭证；
- (8) 门牌证明；
- (9) 经县级人民政府审批同意的属商品厂房项目的认定文件；
- (10) 经园区管委会/属地镇政府（街道办事处）/县级“三旧”管理部门盖章确认的商品厂房分割转让方案。

（二）申请存量房分割登记

1. 制造业企业的工业物业产权以及高标准厂房、工业大厦项目申请按幢、层等基本单元办理分割登记提交的资料：

- (1) 不动产登记申请书；
- (2) 申请人身份证明；
- (3) 不动产权属证书；
- (4) 房地产调查或者测绘报告等不动产权籍调查成果；
- (5) 门牌证明；
- (6) 属制造业企业工业物业产权以及高标准厂房、工业大厦的，提供由县级工业和信息化部门出具的项目权利人属制造业

企业的认定意见；属外商投资建设的高标准厂房、工业大厦的，提供营业执照复印件；属重点外资总部自建办公物业产权的，提供营业执照复印件及经市政府批准认定为江门市总部企业的证明材料；

（7）县级人民政府同意项目分割转让的批准文件；

（8）经县级自然资源部门盖章确认的工业物业分割转让方案；

（9）经原批准单位审核同意的重新签订土地使用权出让合同或补充协议（原用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让的工业物业提交）。

2. 科技企业孵化器产权分割项目申请按幢、层等基本单元办理分割登记提交的资料：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；

（3）不动产权属证书；

（4）房地产调查或者测绘报告等不动产权籍调查成果；

（5）门牌证明；

（6）科技企业孵化器认定文件；

（7）县级人民政府同意项目分割转让的批准文件；

（8）经县级科技部门盖章确认的工业物业分割转让方案；

（9）经原批准单位审核同意的重新签订土地使用权出让合同或补充协议（原用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让的工业物业提交）。

(三) 登记簿记载

1. 属于制造业企业的工业物业以及高标准厂房、工业大厦项目的，不动产登记簿除记载申请登记事项外，还须记载：(1) 属制造业企业工业物业产权分割项目(属于外商投资建设的高标准厂房、工业大厦项目的，记载：属外商投资建设的高标准厂房、工业大厦产权分割项目；属于重点外资总部自建办公物业产权项目的，记载：属重点外资总部自建办公物业产权分割项目)；(2) 如属自留用房的须记载：自留用房。

2. 属于孵化器产权分割项目的，不动产登记簿除记载申请登记事项外，还须记载：(1) 属孵化器产权分割项目；(2) 如属自留用房的须记载：自留用房。

3. 属于“工改工”项目的，不动产登记簿除记载申请登记事项外，还须记载：(1) 属“工改工”产权分割项目；(2) 如属自留用房的须记载：自留用房。

4. 属于商品厂房项目的，不动产登记簿除记载申请登记事项外，还须记载：属商品厂房项目。

四、工业物业产权转移

(一) 制造业企业的工业物业产权以及高标准厂房、工业大厦项目申请转移登记提交的资料：

1. 不动产登记申请书；
2. 双方申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 不动产买卖合同；

5. 相关税费缴纳凭证;

6. 属制造业企业工业物业产权分割项目的, 提供由县级工业和信息化部门出具的受让方为转让方的产业链合作伙伴企业的意见。

(二) 孵化器产权分割项目申请转移登记提交的资料:

1. 不动产登记申请书;

2. 双方申请人身份证明;

3. 不动产权属证书;

4. 不动产买卖合同;

5. 相关税费缴纳凭证;

6. 县级科技部门出具的受让方符合孵化器产权分割项目转让对象资格的意见。

(三) “工改工”项目申请转移登记提交的资料:

1. 不动产登记申请书;

2. 双方申请人身份证明;

3. 不动产权属证书;

4. 不动产买卖合同;

5. 相关税费缴纳凭证。

(四) 商品厂房项目申请转移登记提交的资料:

1. 不动产登记申请书;

2. 双方申请人身份证明;

3. 不动产权属证书;

4. 不动产买卖合同;

5. 相关税费缴纳凭证;

6. 购买方/受让方资格认定意见:

(1) 项目属工业园区内的, 提供由工业园区管委会出具的购买方/受让方符合购买/受让资格的认定意见;

(2) 项目不在园区管理范围的, 提供由属地镇政府(街道办事处)出具的购买方/受让方符合购买/受让资格的认定意见;

(3) 项目属“三旧”改造用地的, 办理转移登记时由不动产登记机构审核购买方/受让方是否符合企业法人资格。

(五) 登记簿记载

1. 属于制造业企业的工业物业产权以及高标准厂房、工业大厦项目的, 不动产登记簿除记载申请登记事项外, 还须记载: (1) 属制造业企业工业物业产权分割项目(属于外商投资建设的高标准厂房、工业大厦项目的, 记载: 属外商投资建设的高标准厂房、工业大厦产权分割项目; 属于重点外资总部自建办公物业产权项目的, 记载: 属重点外资总部自建办公物业产权分割项目); (2) 受让后的工业物业自完成不动产登记之日起5年内不得再次转让【高标准厂房、工业大厦分割转让不受此限制, 不用记载】。

2. 属于孵化器产权分割项目的, 不动产登记簿除记载申请登记事项外, 还须记载: 属孵化器产权分割项目。

3. 属于“工改工”项目的, 不动产登记簿除记载申请登记事项外, 还须记载: 属“工改工”产权分割项目。

4. 属于商品厂房项目的, 不动产登记簿除记载申请登记事项外, 还须记载: (1) 属商品厂房项目; (2) 商品厂房自完成不

动产登记之日起须满 2 年才可转让。

五、本流程适用于按照《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见（试行）》办理的工业物业产权分割及分割转让的不动产登记工作，自印发之日起施行。

- 附件：
1. 制造业工业物业产权分割转让申请流程图
 2. 制造业工业物业产权分割转让申请材料
 3. 制造业工业物业产权分割转让转让方与受让方资格认定
办理程序及申请材料（工业与信息化部门）
 4. 外商投资企业项目性质认定申请材料
 5. 制造业企业工业物业产权分割转让申请表
 6. 《制造业企业工业物业产权分割转让申请表》填报
说明
 7. 科技企业孵化器产权分割项目申请流程图
 8. 科技企业孵化器产权分割项目申请材料
 9. 科技企业孵化器产权分割项目申请表
 10. 《科技企业孵化器产权分割项目申请表》填报说明
 11. 科技企业孵化器产权转让对象资格申请材料
 12. 科技企业孵化器产权转让对象资格申请表

附件 1

制造业工业物业产权分割转让 申请流程图

项目权利人向属地县级自然资源部门提交工业物业产权分割转让及项目性质认定资料（项目分割时受让方已确定的，可同时提交受让方资格认定资料）



县级自然资源部门将项目性质认定相关资料及受让方资格认定资料（受让方已确定的）转交同级工业和信息化部门、商务部门，征求对项目性质的认定意见及受让方资格认定意见（受让方已确定的）



县级自然资源部门对项目用地情况、分割转让是否符合规划等进行初审，综合同级工业和信息化部门、商务部门意见后，符合相关法律、法规的，加具审核意见并送县级人民政府审批



项目权利人向不动产登记部门申请办理产权分割登记



转让双方在办理存量房合同网签后，向不动产登记部门申请办理不动产转移登记（项目分割后才确定受让方的，转让双方须先到县级工业和信息化部门申请办理受让方资格认定）

附件 2

制造业工业物业产权分割转让申请材料

- 一、工业物业产权分割转让申请表；
- 二、房屋测绘报告书；
- 三、工业物业分割转让方案（项目权利人盖章）；
- 四、不动产权证书或土地、房屋权属证书；
- 五、项目权利人营业执照及法定代表人身份证复印件。

附件 3

制造业工业物业产权分割转让转让方 与受让方资格认定办理程序及申请材料

(工业与信息化部门)

一、工业物业产权分割转让中所称的制造业企业是指国家、省、市产业结构调整目录中鼓励类、允许类所属行业类型。

二、制造业企业转让工业物业产权，需提交企业营业执照复印件办理制造业企业资格认定手续（县级自然资源部门收件后，分送给同级工业和信息化部门）。符合条件的，由同级工业和信息化部门出具制造业企业资格审查意见（县级自然资源部门收集后，转交项目权利人）。

三、制造业企业引进相关产业链合作伙伴的，需提交下列资料到县级工业和信息化部门申请办理产业准入审查手续。符合条件的，由县级工业和信息化部门出具制造业企业引进相关产业链合作伙伴需求的产业准入审查意见。

（一）申请企业与引进的相关产业链合作伙伴合作关系的说明材料；

（二）申请企业和产业链合作伙伴企业营业执照复印件；

（三）产业链合作伙伴企业项目立项备案证复印件。

附件 4

外商投资企业项目性质认定申请材料

(商务部门)

一、属外商投资建设的高标准厂房、工业大厦的，提供营业执照复印件；

二、属重点外资总部自建办公物业产权的，提供营业执照复印件及经市人民政府批准认定为江门市总部企业的证明材料。

附件 5

制造业企业工业物业产权分割转让申请表

(含高标准厂房、工业大厦及重点外资总部自建办公物业产权)

申请单位(盖章):

联系人:

联系电话:

年 月 日

项目名称		项目地址	
不动产权证号		土地面积(m²)	
土地用途		土地权属性质	
现建筑面积(m²)		现容积率	
拟申请分割转让产业用房面积(m²)及比例		累计分割转让产业用房面积(m²)及比例(含本次申请)	
拟申请分割转让配套用房面积(m²)及比例		累计分割转让配套用房面积(m²)及比例(含本次申请)	
县级科工商务部门意见	经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日		
县级自然资源部门意见	经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日		
县级人民政府审批意见	(盖章) 年 月 日		

附件 6

《制造业企业工业物业产权分割转让申请表》填报说明

(含高标准厂房、工业大厦及重点外资总部自建办公物业产权)

联系人:

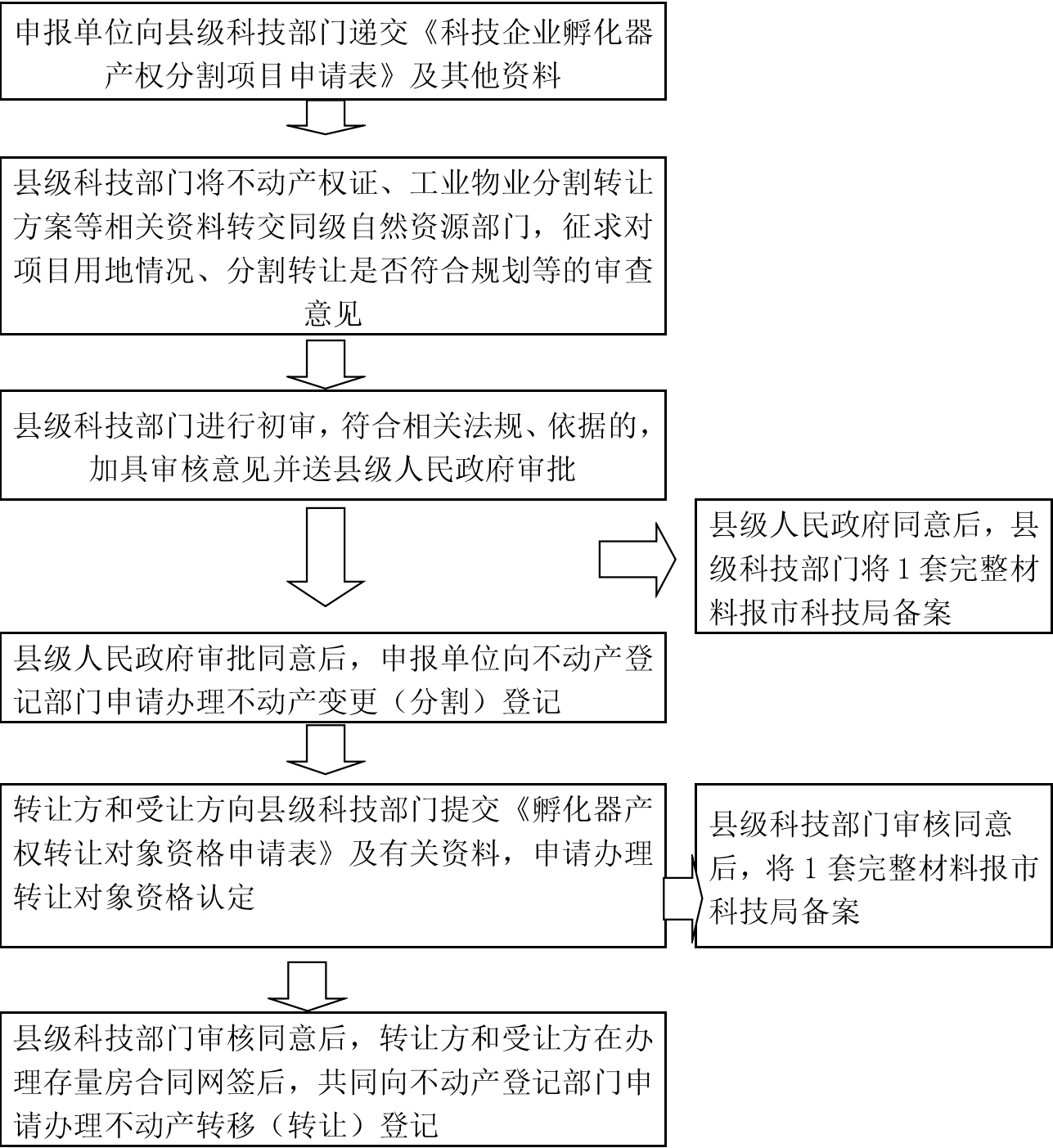
联系电话:

年 月 日

项目名称		项目地址	按不动产权证填写
不动产权证号	按不动产权证填写	土地面积(m ²)	按不动产权证填写
土地用途	按不动产权证填写	土地权属性质	按不动产权证填写
现建筑面积(m ²)	填写现计容建筑面积	现容积率	按项目规划填写
拟申请分割转让产业用房面积(m ²)及比例	填写本次申请分割转让产业用房面积及与现建筑面积的比例	累计分割转让产业用房面积(m ²)及比例(含本次申请)	填写累计分割转让产业用房面积及与现建筑面积的比例
拟申请分割转让配套用房面积(m ²)及比例	填写本次申请分割转让配套用房面积及与现建筑面积的比例	累计分割转让配套用房面积(m ²)及比例(含本次申请)	填写累计分割转让配套用房面积及与现建筑面积的比例
县级科工商务部门意见	审核内容: 转让方是否符合制造业企业资格, 受让方是否属转让方产业链合作伙伴企业(提交受让方资料的审核)/转让方是否属外资企业, 项目是否属重点外资总部自建办公物业产权。 经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日		
县级自然资源部门意见	审核内容: 项目分割转让是否符合规划、原用地批准文件或土地使用权出让合同是否约定不得分割转让、分割的面积是否符合《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见(试行)》的比例要求。 经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日		
县级人民政府审批意见	县级人民政府出具审批意见。 (盖章) 年 月 日		

附件 7

科技企业孵化器产权分割项目申请流程图



附件 8

科技企业孵化器产权分割项目申请材料

- 一、科技企业孵化器产权分割项目申请表；
- 二、科技企业孵化器资质认定文件；
- 三、不动产权证书；
- 四、房屋测绘报告书；
- 五、工业物业分割转让方案；
- 六、申请单位营业执照及法人身份证复印件。

附件 9

科技企业孵化器产权分割项目申请表

申请单位(盖章):

联系人:

联系电话:

年 月 日

孵化器名称			项目地址		
孵化器最高资质 认定文号			认定级别		
申报单位 (运营单位)			法定代表人		
注册资本			成立时间		
不动产权证号			土地面积(m²)		
土地用途			土地权属性质		
现建筑面积(m²)			容积率		
孵化面积(m²)			可分割面积(m²)		
拟申请分割转让 产业用房面积 (m²)及比例			累计分割转让产业 用房面积(m²)及比 例(含本次申请)		
拟申请分割转让 配套用房面积 (m²)及比例			累计分割转让配套 用房面积(m²)及比 例(含本次申请)		
县级自然资源 部门意见	经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日				
县级科技部门 意见	经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日				
县级人民政府 审批意见	(盖章) 年 月 日				

附件 10

《科技企业孵化器产权分割项目申请表》填报说明

申请单位(盖章):

联系人:

联系电话:

年 月 日

孵化器名称	认定的项目名称	项目地址	按不动产权证填写
孵化器最高资质认定文号	认定文件文号	认定级别	国家级/省级/市级
申报单位(运营单位)	按营业执照填写	法定代表人	按营业执照填写
注册资本	按营业执照填写	成立时间	按营业执照填写
不动产权证号	按不动产权证填写	土地面积(m ²)	按不动产权证填写
土地用途	按不动产权证填写	土地权属性质	按不动产权证填写
现建筑面积(m ²)	填写规划计容建筑面积	容积率	按项目规划填写
孵化面积(m ²)	填写孵化载体认定申报书面积	可分割面积(m ²)	按文件规定划分
拟申请分割转让产业用房面积(m ²)及比例	填写本次申请分割转让产业用房面积及与现建筑面积的比例	累计分割转让产业用房面积(m ²)及比例(含本次申请)	填写累计分割转让产业用房面积及与现建筑面积的比例
拟申请分割转让配套用房面积(m ²)及比例	填写本次申请分割转让配套用房面积及与现建筑面积的比例	累计分割转让配套用房面积(m ²)及比例(含本次申请)	填写累计分割转让配套用房面积及与现建筑面积的比例
县级自然资源部门意见	审核内容: 项目分割转让是否符合规划、原用地批准文件或土地使用权出让合同是否约定不得分割转让 经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日		
县级科技部门意见	审核内容: 项目是否满足《江门市科技企业孵化器产权分割管理实施办法》的申报资格, 分割的面积是否符合《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见(试行)》的比例要求。 经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日		
县级人民政府审批意见	县级人民政府出具审批意见。 (盖章) 年 月 日		

附件 11

科技企业孵化器产权转让对象 资格申请材料

- 一、科技企业孵化器产权转让对象资格申请表；
- 二、申请单位与转让对象双方的营业执照；
- 三、转让对象的高新技术企业或科技型中小企业证明材料，
入孵协议或购买合同等能证明转让对象符合资格的材料；
- 四、分割项目政府批复文件。

附件 12

科技企业孵化器产权转让对象资格申请表

申请单位(盖章):

联系人:

联系电话:

年 月 日

孵化器名称			
转让对象名称 (盖章)			
转让对象的资格和条件 (满足打√)	(1) 在江门市登记注册,具有独立法人资格,且符合《国家重点支持的高新技术领域》的科技企业。() (2) 入驻租用孵化器产权分割项目的产业用房满 1 年以上的在 孵企业或已毕业企业或预先购买并承诺入驻满 2 年的科技企业。 () (3) 二次转让对象受让产权后需入驻租用孵化器成为在孵企业 并承诺入驻孵化器产权分割项目产业用房满 1 年以上。()		
已获政府批准同意分割 转让面积(m²)			
本次申请分割转让 面积(m²)		累计分割转让面积 (m²) (含本次申请)	
县级科技部门 审核意见	经办人: 负责人: 年 月 日 (盖章)		