**江门市工业物业产权分割（分割转让）**

**及不动产登记工作流程**

（修订稿）

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）《江门市提升节约集约用地水平的实施意见》（江府〔2022〕10号）《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见》（江建〔2024〕120号）等文件精神，支持企业盘活土地资源，提高利用率，规范我市工业厂房开发经营和分割销售行为，根据相关法律法规和我市实际，现制定江门市工业物业产权分割（分割转让）及不动产登记工作流程。

一、适用类型

（一）制造业企业的工业物业产权分割（分割转让）；

（二）工业类用地升级改造开发项目（以下简称“工改工”项目）；

（三）商品厂房项目。

二、办理程序

制造业企业工业物业产权（非高标准厂房、非工业大厦）、“工改工”项目物业产权须先办理首次登记后，再按幢、层进行产权分割并办理变更（分割）登记；制造业企业高标准厂房、工业大厦除可先办理首次登记再办理变更(分割)登记外，还可按幢、层办理不动产首次登记；商品厂房可按幢、层、套进行产权分割并办理首次登记。在2021年2月28日原《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见》实施前, “工改工”项目物业产权已经有关部门批准且已动工建设，但未进行分割办证的项目，可按经批准的规划图纸划定的不动产单元按规定比例进行产权分割。工业物业产权分割完成后再行办理不动产转移登记。

如涉及原建筑物扩建、改建（含建筑主体和承重结构变动、建筑保温、用途变更）等，不动产权利人应按照有关法律法规的要求依法依规办理有关手续。

**（一）制造业企业的工业物业产权分割（分割转让）**

**1.制定分割（分割转让）方案**：不动产权利人办理房屋测绘并制定分割或分割转让方案。

**2.申请产权分割登记**：不动产权利人凭项目资格认定材料、分割（分割转让）方案、测绘报告等材料，向不动产登记中心申请办理产权分割登记。

**3.企业类别判别**：关于工业物业产权的权利人是否属制造业企业，由不动产权利人依据营业执照及《国民经济行业分类》（GBT 4754-2017）中关于制造业企业的分类标准（见附件5）进行自我判别，并出具承诺书（见附件3）。

**4**.**征求分割审核意见：**不动产登记中心受理后分转各县（市、区）自然资源主管部门、住房和城乡建设主管部门征求意见，相关部门应在7个工作日内回复意见，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。项目在土地出让时已签订项目投资监管协议的，由自然资源主管部门征求项目履约监管有关职能部门意见，汇总意见后一并回复，征求意见时间相应延长7个工作日。相关部门超过上述规定时间无回复意见的，则视为同意分割（分割转让）。

**5.办理不动产首次（变更）登记：**不动产（建筑物）符合条件的，不动产登记中心按规定进行产权分割，办理不动产（建筑物）首次登记或变更登记，不符合条件的将材料退回申请人。

**6.办理合同网签：**转让双方凭受让方是转让方产业链企业的承诺书（见附件4，下同）等相关材料申请办理存量房交易合同网签。

**7.办理不动产转移登记：**转让双方凭存量房交易网签合同等相关材料申请不动产转移（分割转让）登记。

分割（分割转让）方案确定后如需对未分割转移部分进行调整的，需按上述流程重新向不动产登记中心进行申报。

**（二）“工改工”项目**

**1.制定分割（分割转让）方案**：不动产权利人办理房屋测绘并制定分割或分割转让方案。

**2.申请产权分割登记**：不动产权利人凭“工改工”项目认定文件、分割（分割转让）方案、测绘报告等材料，向不动产登记中心申请办理产权分割登记。

**3.征求分割审核意见：**不动产登记中心受理后将有关资料分转各县（市、区）自然资源主管部门、“三旧”改造主管部门、住房和城乡建设主管部门等征求意见，相关部门应在7个工作日内回复意见，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。相关部门超过上述规定时间无回复意见的，则视为同意分割（分割转让）。

**4.办理不动产变更登记：**符合条件的，不动产登记中心按规定进行产权分割，办理不动产（建筑物）变更登记，不符合条件的将材料退回申请人。

**5.办理合同网签：**转让双方凭受让方是转让方产业链企业的承诺书等相关材料申请办理存量房交易合同网签。

**6.办理不动产转移登记：**转让双方凭存量房交易网签合同等相关材料申请不动产转移（分割转让）登记。

分割（分割转让）方案确定后如需对未分割转移部分进行调整的，需按上述流程重新向不动产登记中心进行申报。

**（三）商品厂房项目**

**1.项目属预售的，按以下程序办理：**

**（1）制定分割（分割转让）方案**：不动产权利人办理房屋测绘并制定分割或分割转让方案。

**（2）分割（分割转让）方案审核**：不动产权利人将分割（分割转让）方案报园区管委会[未成立园区管委会的和工业园区外的项目报属地镇政府（街道办事处）]审核，确定项目可销售范围。

**（3）办理预售许可:**不动产权利人凭已经审核确认的分割（分割转让）方案，到各县（市、区）住房城乡建设主管部门申请办理预售许可。在办理预售许可后，如需对未分割转移部分进行调整的，需按上述流程重新进行申报。

**（4）购房人资格审核：**商品厂房销售前，购房人向园区管委会或属地镇政府（街道办事处）申请办理购房资格审核。

**（5）办理预售合同备案：**购房人凭园区管委会或属地镇政府（街道办事处）出具的购房资格核准意见，与转让方到各县（市、区）住房城乡建设部门申请办理商品厂房预售合同备案；

**（6）办理预告登记：**买卖双方凭已备案的商品房预售合同等材料到不动产登记中心申请办理不动产预告登记。

后续按照正常不动产登记程序办理不动产首次登记和转移登记。

**2. 项目属现售的，按以下程序办理：**

**（1）制定分割（分割转让）方案**：不动产权利人办理房屋测绘并制定分割或分割转让方案。

**（2）分割（分割转让）方案审核**：不动产权利人将分割（分割转让）方案报园区管委会[未成立园区管委会的和工业园区外的项目报属地镇政府（街道办事处）]审核，确定项目可销售范围。

**（3）办理不动产首次登记：**不动产权利人凭经各县（市、区）人民政府审批的项目认定文件、经园区管委会或属地镇政府（街道办事处）审核确认的分割（分割转让）方案及测绘报告等材料，向不动产登记中心申请办理不动产首次登记。

**（4）办理现售备案:**不动产权利人凭已经审核确认的分割（分割转让）方案，到各县（市、区）住房城乡建设主管部门申请办理现售备案。在办理现售备案后，如需对未分割转移部分进行调整的，需按上述流程重新进行申报。

**（5）购房人资格审核：**商品厂房销售前，购房人向园区管委会或属地镇政府（街道办事处）申请办理购房资格审核。

**（6）办理现售合同备案：**购房人凭园区管委会或属地镇政府（街道办事处）出具的购房资格核准意见，与转让方到各县（市、区）住房城乡建设部门申请办理商品厂房现售合同备案；

**（7）办理不动产转移登记：**转让双方凭商品厂房买卖合同等材料向税务部门申请完（减、免）税后，向不动产登记中心申请办理不动产转移登记。

**3.存量商品厂房转让的，按以下程序办理：**

**（1）购房人资格审核：**存量商品厂房转让前，受让人向园区管委会或属地镇政府（街道办事处）申请办理购房资格审核；

**（2）办理合同网签：**购房人凭园区管委会或属地镇政府（街道办事处）出具的购房资格核准意见，与转让方到各县（市、区）不动产综合窗口申请办理存量厂房合同网签；

**（3）办理不动产转移登记：**转让双方凭存量厂房买卖合同等材料向税务部门申请完（减、免）税后，向不动产登记中心申请办理不动产转移登记。

三、申请材料

**（一）工业物业产权分割登记**

1.制造业企业的工业物业产权办理不动产变更（分割）登记申请材料：

（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）属制造业企业的工业物业产权的，提供承诺书（见附件3）；

（7）工业物业分割转让方案2份（需明确项目的共有部分及分割、转让的范围及比例）；

（8）各县（市、区）自然资源主管部门出具的是否同意分割及分割（分割转让）的工业物业是否属高标准厂房等意见（内部征求，无需企业提供）；

（9）各县（市、区）住房和城乡建设部门就分割事项出具的扩建、改建等意见（内部征求，无需企业提供）;

（10）项目履约监管有关职能部门就分割事项出具的项目履约监管意见[属在土地出让时已签订项目投资监管协议的项目，由各县（市、区）自然资源主管部门征求，无需企业提供];

（11）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，提交有批准权的土地使用权出让部门批准同意的分割、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。

2.制造业企业高标准厂房、工业大厦按幢、层等基本单元办理不动产首次登记申请材料：

（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，提供承诺书（见附件3）；

（10）工业物业分割转让方案2份（需明确项目的共有部分及分割、转让的范围及比例）；

（11）各县（市、区）自然资源主管部门出具的是否同意分割及分割（分割转让）的工业物业是否属高标准厂房等意见（内部征求，无需企业提供）；

（12）各县（市、区）住房和城乡建设部门就分割事项出具的扩建、改建等意见（内部征求，无需企业提供）;

（13）项目履约监管有关职能部门就分割事项出具的项目履约监管意见[属在土地出让时已签订项目投资监管协议的项目，由各县（市、区）自然资源主管部门征求，无需企业提供];

（14）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，提交有批准权的土地使用权出让部门批准同意的分割、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。

3.“工改工”项目办理不动产变更（分割）登记申请材料：

（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）房地产测绘报告等不动产权籍调查成果；

（5）门牌证明；

（6）工改工”项目认定文件；

（7）工业物业分割转让方案2份（需明确项目的共有部分及分割、转让的范围及比例）

（8）各县（市、区）自然资源主管部门出具的是否同意分割及分割（分割转让）的工业物业是否属高标准厂房等意见（内部征求，无需企业提供）；

（9）各县（市、区）住房和城乡建设部门就分割事项出具的扩建、改建等意见（内部征求，无需企业提供）;

（10）各县（市、区）“三旧”改造主管部门出具的工改工”项目能否进行产权分割转让的审核意见（内部征求，无需企业提供）;

（11）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，提交有批准权的土地使用权出让部门批准同意的分割、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。

4.商品厂房项目按幢、层、套等基本单元办理不动产首次登记申请材料：

（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）商品厂房项目认定文件；

（10）经园区管委会或属地镇政府（街道办事处）盖章确认的商品厂房分割转让方案。

**（二）工业物业产权转移登记**

1.制造业企业的工业物业产权办理不动产转移登记申请材料：

（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）不动产买卖合同；

（5）相关税费缴纳凭证；

（6）房地产测绘报告（转让双方对共有部分的范围及面积签名确认）。

2.“工改工”项目办理不动产转移登记申请材料：

（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）不动产买卖合同；

（5）相关税费缴纳凭证；

（6）房地产测绘报告（转让双方对共有部分的范围及面积签名确认）。

3.商品厂房项目办理不动产转移登记申请材料：

（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）不动产买卖合同；

（5）相关税费缴纳凭证。

四、登记簿记载

在办理不动产变更（分割）登记、不动产首次（分割）登记、不动产转移(分割转让)登记时，除记载申请登记事项外，还须在登记簿附记栏记载：

（一）根据不同项目性质，分别记载：属制造业企业工业物业产权分割项目，属制造业企业高标准厂房、工业大厦产权分割项目，属“工改工”产权分割项目、属商品厂房项目等；

（二）在办理不动产变更（分割）登记、不动产首次（分割）登记时，如属自留用房的须记载：自留用房。

（三）在办理不动产转移(分割转让)登记时，须记载：受让后的工业物业至x年x月x日前不得转让。记载限制时间从不动产登记之日起计算。其中：（1）商品厂房须满2年才可转让；（2）商品厂房以外的其他工业物业产权须满5年才可转让。（容积率在2.0以上、层高在四层以上且带载货电梯的高标准厂房、工业大厦分割转让不受此限制，不用记载）

五、审核职责

**（一）各县（市、区）自然资源主管部门**：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、分割转让；对工业物业产权分割方案进行审核（商品厂房除外），出具是否同意分割的意见；是否需补交土地出让金；审核申请分割（分割转让）的工业物业是否属于高标准厂房。

**（二）不动产登记机构：**不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范，是否符合工业物业分割转让有关比例规定；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是否不低于40%**（容积率在2.0以上、层高在四层以上且带载货电梯的高标准厂房、工业大厦不受此限制）**；工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房随工业物业产权进行分割、分割转让的比例是否符合规定；是否符合不动产登记的相关规定。

**（三）各县（市、区）住房城乡建设部门：**办理商品厂房项目预售许可/现售备案；审查商品厂房项目分割转让方案是否已经工业园区管委会或属地镇政府（街道办事处）审核；在办理预（现）售合同备案时，审核购房人是否已取得购房资格核准意见，指导、督促不动产综合窗口落实在办理存量厂房合同网签时，审核受让人是否已取得购房资格核准意见或是否已提交受让方是转让方产业链企业的承诺书；对需要扩建、改建（含建筑主体和承重结构变动、建筑保温、用途变更）等的产权分割项目，依据自然资源主管部门出具的建设工程规划许可证及申报材料，办理建设工程消防设计审查、消防验收或备案手续。

**（四）各县（市、区）项目履约监管有关职能部门：**出具项目履约监管意见。

**（五）各县（市、区）“三旧”改造主管部门：**出具工改工”项目认定文件，审核“工改工”项目能否进行产权分割转让。

**（六）工业园区管委会：**审核确认工业园区内的商品厂房项目分割转让方案及核准购买方/受让方资格。

**（七）镇政府（街道办事处）：**审核确认未成立园区管委会的或工业园区外的商品厂房项目的分割转让方案及核准购买方/受让方资格。

六、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》办理的工业物业产权分割、分割转让及不动产登记工作，自2025年 月 日起施行，有效期至2030年 月 日。

附件： 1.商品厂房项目分割（分割转让）申请表

2.工业物业产权分割（分割转让）方案表

3.承诺书（制造业企业）

4.承诺书（产业链企业）

5. 国民经济行业分类（GBT 4754—2017）

附件1

**商品厂房项目分割（分割转让）申请表**

申请单位（盖章）：

联系人： 联系电话： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** |  | | |
| **项目座落**  **（公安门牌）** |  | | |
| **规划总面积（m²）** |  | **最高可销售比例（%）** |  |
| **其中工业厂房面积（m²）** |  | **其中配套用房面积（m²）** |  |
| **工业厂房可销售面积**  **（m²）（具体幢号、房号、面积等另见附表）** |  | **配套用房可销售面积**  **（m²）（具体幢号、房号、面积等另见附表）** |  |
| **园区管委会**  **（镇政府或街道办事处）意见** | 经办人： 负责人： （盖章）  年 月 日 | | |

附件2

**工业物业产权分割（分割转让）方案表**

申请人（盖章）： 土地坐落： 时间：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工业物业性质 | 分幢公安门牌 | 总建筑面积（m2） | 分割部分  楼层 | 分割部分  总层数 | 分割部分总建筑面积（m2） | 分割部分建筑面积占总建筑面积比例（%） | 自用部分总建筑面积（m2） | 自用部分建筑面积占总建筑面积比例（%） | 备注 |
| 产业用房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配套用房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 共有部分范围及建筑面积 |  | | | | | | | | |

备注：具体分割、转让、自用、共有情况见测绘报告。

附件3

**承诺书**

（制造业企业）

(填写登记机构名称):

根据《国民经济行业分类》（GBT 4754—2017），我司

属 (填写行业代码及名称) 行业，为制造业企业。现申请将我司位于

(标准地址) 的工业厂房(不动产权证号: )办理不动产变更（分割）登记/不动产转移（分割转让）登记。现承诺我司属于制造业企业，否则由此引起的工业厂房分割/分割转让的法律责任和纠纷由我司自行负责。

特此承诺。

承诺单位签章:

法定代表人(或授权人)：

年 月 日

（注：企业可根据经营范围通过以下网站：https://jyfwyun.com/ 查询行业代码及名称）

附件4

**承诺书**

(产业链企业)

根据《国民经济行业分类》（GBT 4754—2017），转让方 属 (填写行业代码及名称) 行业，受让方 属 (填写行业代码及名称) 行业。现转让方申请将其位于 (标准地址) 的工业厂房(不动产权证号: )办理不动产转移（分割转让）登记，转移至受让方名下。现转让方与受让方承诺双方互为产业链企业，如弄虚作假，我们自愿承担由此引发的一切法律责任和纠纷。

特此承诺。

承诺单位签章: 承诺单位签章:

（转让方） （受让方）

法定代表人(或授权人)： 法定代表人(或授权人)：

年 月 日 年 月 日

（注：企业可根据经营范围通过以下网站：https://jyfwyun.com/ 查询行业代码及名称）