东莞市“工改M1”项目工业生产用房

产权分割及分割转让不动产登记

实施细则（试行）

（公开征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间 加快推动高质量发展的若干意见》（东府〔2019〕1号）、《东莞市人民政府关于加快镇村工业园改造提升的实施意见（东府〔2020〕24号）等文件精神，规范“工改M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记工作，结合《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》（粤自然资规字[2019]3号）及我市实际，特制定本细则。

第二条 本细则适用于符合国有土地面积在15亩以上，容积率3.0以上且取得方式为出让的“工改M1（一类工业用地）”项目工业生产用房的分割及分割转让不动产登记。“工改M2（二类工业用地）”或“工改W（仓储用地）”的改造项目参照本实施细则执行。

第二章 分割条件

第三条 “工改M1”项目的工业生产用房可按幢、层等固定界限为基本单元分割，层是工业生产用房产权分割的最小单位，不得在层内再进行分割，每个基本单元的套内建筑面积不得少于500平方米。固定界限由自然资源部门核发的规划核准文件（包括建设工程规划许可证，规划总平面图，分层平面图等）中标注；住建、不动产登记部门依据自然资源部门核发的规划核准文件进行分割。

第四条 工业生产用房最高可分割转让的计容建筑面积不得超过工业厂房生产用房总计容建筑面积的70%，按扣除不计入该项目分割转让面积部分后计算。因产业链招商、定制改造等需要并按“一事一议”报请市政府同意可提高分割转让比例。

工业生产用房可分割转让的计容建筑面积=（工业生产用房总计容建筑面积-不计入分割转让面积）\*70%。

“工改M1”项目配套用房不得分割转让。已办理分割转让的工业生产用房允许二次转让，但不得再次申请分割。

第五条 需要办理产权分割的“工改M1”项目应当在城市更新改造方案或“1+N”总体实施方案中明确提出申请，市自然资源部门审核申请是否符合本实施细则第二条的要求，并在批复文件中注明“该项目（或XX地块）属于产权分割的‘工改M1’项目”等字样。

本实施细则印发前城市更新改造方案或“1+N”总体实施方案已获批的“工改M1”项目申请办理产权分割的，应向市自然资源部门申请核实项目是否符合本实施细则第二条的要求。

第六条 开发主体须制订“自持及分割销售用房方案文件”，明确项目工业生产用房的分割转让比例、面积及范围等内容，并由镇街（园区）政府自行审查确认或组织属地住建部门审查确认。

第三章 受让主体条件

第七条 工业生产用房产权转移的受让方须为以下任意一种类型的企业：

（一）在莞登记注册的规模以上工业企业；

（二）在莞登记注册的近三年产生工业投资纳统数据的工业企业；

（三）经依法注册登记且为转让方或已入驻规上工业企业的产业链合作伙伴企业。

受让方资格条件由市工业和信息化局审查并出具符合受让条件的证明材料 。

第八条 因向政府贡献、征地、拆迁补偿，或者市属企业、镇街（园区）、村（社区）置换（购置）而取得“工改M1”项目工业生产用房的，不受工业生产用房受让方主体资格限制（受让方主体须与签订协议的主体一致，自然人可作为受让方），且无须经镇街（园区）工业和信息化部门审查，相应面积不计入该项目分割转让面积，但二次转让应符合“工改M1”项目工业生产用房产权转移相关规定。

第四章 用地及销售管理

第九条 符合分割销售条件的工业厂房，参照商品房相关政策，通过现房销售的方式进行分割销售，并依据市自然资源部门的规划核准文件，以房屋基本单元进行不动产登记。

第十条 住建部门依据市自然资源部门核发的规划核准文件以及各镇街（园区）政府审查确认的“自持及分割销售用房方案”等文件为符合可分割销售的工业生产用房办理商品房现售备案手续，核发商品房现售备案证书，并注明“该项目（或XX地块）属于产权分割的‘工改M1’项目”字样。

第十一条 工业生产用房产权分割及分割转让时，不对工业生产用房对应的土地使用权进行分割，只在办理不动产登记时标注土地使用权属全体业主共有。

第十二条 权利人应严格依据批准用途和批准范围使用，不得擅自改变土地用途和房屋用途经营开发；除第八条规定的情形外，不得转让给个人。

园区、镇街应加强对“工改M1”项目的日常巡查，按照法律法规及约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管。市有关职能部门应根据各自职能对“工改M1”项目进行指导和监督，市自然资源、住建等部门负责项目规划建设期间的监督管理，市工信部门负责建成后的工业生产用房受让主体资格认定，不动产登记部门负责不动产登记工作。

第五章 不动产权利登记

第一节 一般规定

第十三条 因向政府贡献、征地、拆迁补偿，或者市属企业、镇街（园区）、村（社区）置换（购置）而取得的“工改M1”项目工业生产用房，原则上按商品房现售方式申请办理增量工业生产用房转移登记。

第十四条 办理“工改M1”项目工业生产用房不动产登记应当向产业项目属地镇街（园区）不动产登记窗口申请。

第十五条 “工改M1”项目办理国有建设用地使用权登记所颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目（或XX地块）属于产权分割的‘工改M1’项目” 字样。

第二节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第十六条 “工改M1”项目竣工后，开发主体可以向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记。

第十七条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，应当提交下列材料：

（一）不动产登记申请表。

（二）申请人身份证明。

1.境内法人免提交营业执照（由登记部门自行核查并打印归档），其他组织提供组织机构代码证或其他身份登记证明。

2.委托办理的，提交授权委托书及受托人身份证明、法定代表人身份证明。

（三）不动产权属证书（《不动产权证书》或《国有土地使用证》）。

（四）房屋符合城乡规划的证明或建设许可证等房屋符合规划或建设的相关材料（《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《竣工验收备案证明》等）以及城市更新批复等相关材料。

（五）不动产权籍调查成果。

（六）公安或地名等管理部门出具的房屋地址证明文件或楼盘（幢）地址明细表。

（七）商品房现售备案证书。

工业物业首次登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目（或XX地块）属于产权分割的‘工改M1’项目” 字样。属开发主体自持部分的，还须标注“属开发主体自持，不得分割转让”字样。

上述不动产登记申请材料，若不动产登记机构可通过数据共享方式获取或查验的，无须申请人提交。

第十八条 办理“工改M1”项目的工业生产用房首次登记后，符合转移不动产登记条件的工业生产用房，可以向不动产登记机构申请办理“工改M1”项目生产用房转移登记。

第十九条 申请 “工改M1”项目增量工业生产用房转移登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产登记申请表。

（二）申请人身份证明。

1.境内法人免提交营业执照（由登记部门自行核查并打印归档），其他组织提供组织机构代码证或其他身份登记证明。

2.委托办理的，提交授权委托书及受托人身份证明、法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书（首次登记发出纸质的提交原件）。

（四）因购买工业生产用房办理转移登记的，需提供《东莞市“工改M1”项目工业生产用房受让主体资格认定审查表》（由属地不动产登记机构收取后交市工业和信息化局加具意见；如受让主体属于“转让方或已入驻规上工业企业的产业链合作伙伴”类型的须经属地镇街出具初审意见后再交市工业和信息化局加具意见。市工业和信息化局一般应在完成取证后的7个工作日内将审查表交回不动产登记机构，需通过核查交易信息核实产业链合作伙伴关系及征求部门意见等取证程序的时间视乎实际情况而定。征求意见时间不计入不动产登记办理时限），以及经依法备案的商品房买卖合同。

（五）因向政府贡献工业生产用房办理转移登记的，需提供产权移交协议文件。

（六）因征地或拆迁补偿而取得项目用房的，需提供相关协议文件。

（七）市属企业、镇街（园区）、村（社区）等置换或购置而取得项目用房的，需提供置换或购置协议文件。

（八）税务部门的征（免）税证明。

“工改M1”项目增量工业生产用房转移登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目（或XX地块）属于产权分割的‘工改M1’项目，不得再次分割转让”等字样。

上述不动产登记申请材料，若不动产登记机构可通过数据共享方式获取或查验的，无须申请人提交。

第二十条 申请“工改M1”项目存量工业生产用房转移登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产登记申请表。

（二）申请人身份证明。

1.境内法人免提交营业执照（由登记部门自行核查并打印归档），其他组织提供组织机构代码证或其他身份登记证明。

2.委托办理的，提交授权委托书及受托人身份证明、法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书。

（四）《东莞市“工改M1”项目工业生产用房受让主体资格认定审查表》（由属地不动产登记机构收取后交市工业和信息化局加具意见；如受让主体属于“转让方或已入驻规上工业企业的产业链合作伙伴”类型的须经属地镇街出具初审意见后再交市工业和信息化局加具意见。市工业和信息化局一般应在完成取证后的7个工作日内将审查表交回不动产登记机构，需通过核查交易信息核实产业链合作伙伴关系及征求部门意见等取证程序的时间视乎实际情况而定。征求意见时间不计入不动产登记办理时限）。

（五）不动产买卖合同、股权转让协议或作价入股协议等将工业生产用房转让的有关协议；

（六）相关税费和转让增值收益的缴款票据。

存量“工改M1”项目工业生产用房转移（分割转让）登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目（或XX地块）属于产权分割的‘工改M1’项目，不得再次分割转让”等字样。

上述不动产登记申请材料，若不动产登记机构可通过数据共享方式获取或查验的，无须申请人提交。

第三节 抵押权登记

第二十一条 未办理分割的工业生产用房，以宗地为单位办理抵押权登记；已核发房屋不动产权证书的，土地使用权及房屋所有权一并抵押。已按幢、层等为基本单元办理分割的工业生产用房，参照商品房办理房屋所有权抵押。由开发主体自持的工业生产用房和配套用房作为一整体一并抵押、共同担保。（属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外)。

第二十二条 申请“工改M1”项目工业生产用房首次抵押登记的，应当提交下列资料：

（一）不动产登记申请书。

（二）申请人身份证明：

1.境内法人或其他组织免提交营业执照、组织机构代码证或其他登记身份证明（由登记部门自行核查并打印归档）。

2.委托办理的，提交授权委托书及受托人身份证明、法定代表人身份证明。
　 （三）不动产权属证书。

（四）不动产权籍调查表（若需）。

（五）合同材料。属于一般抵押的提供，《[抵押合同](http://www.so.com/s?q=%25E6%258A%25B5%25E6%258A%25BC%25E5%2590%2588%25E5%2590%258C&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)》和《[借款合同](http://www.so.com/s?q=%25E5%2580%259F%25E6%25AC%25BE%25E5%2590%2588%25E5%2590%258C&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)》原件，属于最高额抵押的，提供最高额抵押合同原件，主债权合同中包含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同书。

第二十三条 申请“工改M1”项目工业生产用房抵押变更登记的，应当提交下列资料：

（一）不动产登记申请书。

（二）申请人身份证明：

1.境内法人或其他组织免提交营业执照、组织机构代码证或其他登记身份证明（由登记部门自行核查并打印归档）。

2.委托办理的，提交授权委托书及受托人身份证明、法定代表人身份证明。

（三）不动产权属证书。

（四）变更证明材料。

1.抵押权人或者抵押人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交公安、工商等有权机关出具的证明申请主体与登记簿记载的权利人为同一人的材料。

2.不动产的坐落、名称发生变化的，提交公安、地名管理等有权部门出具的证明文件。

3.担保范围、抵押权顺位、抵押物范围、被担保债权种类或者数额、债务履行期限、最高额担保数额、债权确定期间等发生变更的，提交抵押人与抵押权人约定相关变更内容的协议。

4.最高额抵押权确定登记的，提交最高额抵押权担保的债权已确定的证明。

5.因抵押权顺位、被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限发生变更等，对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件。

第六章 附则

第二十四条 合同备案、预告登记环节参照市场化商品房办事流程执行。

第二十五条 分割转让的工业生产用房后续维护和管理参照《物业管理条例》执行。

第二十六条 新型产业用地（M0）、科技孵化器、产业转型升级基地及“倍增计划”总部经济项目等特定项目类型另有规定的，从其规定。

第二十七条 本细则由市自然资源部门会同市工业和信息化部门、住房和城乡建设部门负责解释。

第二十八条 本细则未尽事宜，按照不动产登记相关法律法规及政策执行。

第二十九条 本实施细则自公布之日起施行，试行3年。

附件：

东莞市“工改M1”项目工业生产用房

受让主体资格认定审查表

项目所在园区、镇（街）： 填报日期： 年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| “工改M1”项目名称 |  |
| 单位名称 |  |
| 统一社会信用代码或组织机构代码 |  |
| 注册地址 |  |
| 法人代表 |  | 电话 |  | 身份证号 |  |
| 联系人 |  | 电话 |  | 身份证号 |  |
| 受让主体条件类型 | □ 在莞登记注册的规模以上工业企业□ 在莞登记注册的近三年产生工业投资纳统数据的工业企业□ 经依法注册登记且为转让方或已入驻规上工业企业的产业链合作伙伴企业 |
| 申请单位承诺 | 本公司承诺，我单位所填写的所有信息是真实有效的，如存在利用虚假资料瞒报、虚报等手段取得准入资格的，由此产生的法律责任及其他所有后果，我公司将全部承担。法定代表人（签章）： 单位名称（盖章）： 年 月 日 |
| 镇街初审意见（受让主体属于产业链合作伙伴关系类型时适用） | *经核查，申请单位属于转让方（企业名称）/已入驻规上工业企业（企业名称）的产业链合作伙伴企业，符合“工改M1”项目工业生产用房受让主体资格。*业务负责人（签名）： （单位公章）年 月 日 |
| 市工业和信息化局意见 | *经核查，申请单位符合“工改M1”项目工业生产用房受让主体资格。*业务负责人（签名）： （单位公章）年 月 日 |