

# 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** 为大力推进现代化产业园区建设，构建一批高品质工业上楼空间，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）、《关于整备连片产业用地 打造现代化产业园区的实施方案》（东委办字〔2023〕7号）及我市实际情况，特制定本细则。

**第二条** 本细则适用于以下情形的“工改 M1”项目工业生产用房的分割及分割转让不动产登记。

（一）符合现代化产业园区片区统筹规划，且国有出让的“工改 M1”项目；

（二）符合国有土地面积 15 亩、容积率 3.0 以上的存量“工改 M1”项目；

（三）因实施政府主导连片“工改工”而建设的工业安置房项目；

（四）其他经市政府同意分割的项目。

纳入优质产业空间建设清单管理的“工改 M1”项目，按照《推动高品质、低成本产业空间建设工作方案》（东府办〔2023〕7号）及其分割销售相关规定执行。

## 第二章 产权分割规定

**第三条** “工改 M1”项目全部工业生产用房（含自持、赔付或贡献用房）均可进行产权分割；行政办公及生活服务设施等配套用房不得产权分割。

赔付或贡献用房，包括：

（一）政府无偿取得“工改 M1”项目工业生产用房；

（二）村（社区）、原权利人因征地或拆迁补偿取得“工改 M1”项目工业生产用房；

（三）市属企业、镇街（园区）及其下属企事业单位、村（社区）置换或购置的“工改 M1”项目工业生产用房。

**第四条** “工改 M1”项目的工业生产用房按幢、层等固定界限为基本单元分割，固定界限由自然资源部门核发的建设工程规划许可证、规划总平面图、分层平面图等规划核准文件中标注。层是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少于 1000 平方米。

本细则印发实施前在建或已竣工的存量“工改 M1”项目，按基本单元建筑面积不少于 500 平方米执行。

**第五条** “工改 M1”项目应当在总体实施方案中明确提出产权分割申请，市自然资源部门审核是否符合本细则相关要求，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。工业安置房项目，应在土地挂牌出让条件中注明“该宗地用于工业安置”等字样。

本细则印发实施前已获批总体实施方案（或改造方案）的存量“工改 M1”项目，在竣工验收后依据经确认的存量“工改 M1”项目清单向相关职能部门申请办理分割转让登记相关手续。

### **第三章 分割转让规定**

**第六条** 除自持用房外，“工改 M1”项目其他工业生产用房均可进行转让；行政办公及生活服务设施等配套用房不得转让。

**第七条** “工改 M1”项目工业生产用房分割转让比例如下：

（一）现代化产业园区内“工改 M1”项目工业生产用房最高分割转让比例为 100%。现代化产业园外的“工改 M1”项目原则上不允许分割转让。

（二）因实施政府主导连片“工改工”而建设的工业安置房项目工业生产用房最高分割转让比例为 100%。

（三）存量“工改 M1”项目及其他经市政府同意分割的项目工业生产用房最高分割转让比例为 70%。

具体计算公式如下：

开发主体可分割转让工业生产用房的计容建筑面积=（工业生产用房总计容建筑面积-赔付或贡献用房建筑面积）\*可分割转让比例。

**第八条** “工改 M1”项目工业生产用房参照商品房相关政策，通过现房销售的方式进行分割转让，并以房屋基本单元进行不动产登记。基本流程如下：

- （一）办理竣工验收备案；
- （二）开展不动产权籍调查；
- （三）编制自持及分割转让用房方案；
- （四）办理现售备案手续；
- （五）办理受让主体资格审查；
- （六）办理网签手续；
- （七）办理不动产登记手续。

**第九条** “工改 M1”项目“自持及分割转让用房方案”由项目开发主体自行编制，方案中须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，由镇街（园区）政府负责审查确认。

市住建部门依据总体实施方案（或改造方案）批复以及各镇街（园区）政府审查确认的“自持及分割转让用房方案”等文件为符合可分割转让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。

**第十条** “工改M1”项目工业生产用房的受让方须为以下其中一种类型的企业：

（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。

市工业和信息化部门负责受让方资格条件审查，并在《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》中加具意见。如受让主体属于“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”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部门加具意见。

**第十一条** 本细则第三条所称的赔付或贡献用房，无需审查受让方主体资格，自然人可作为受让方，受让方须与签订协议的主体一致。在二次转让时，应符合“工改M1”项目工业生产用房产权转移相关规定。

**第十二条** “工改M1”项目工业生产用房分割转让时，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按份共有或共同共有。

**第十三条** 项目开发主体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；除本细则第三条所称的赔付或贡献用房外，不得转让给个人。

#### **第四章 不动产登记办理规定**

**第十四条** 增量工业生产用房转移登记，是指工业生产用房由开发主体通过现售方式首次转让受让人后办理的不动产登记。存量工业生产用房转移登记，是指办理了增量工业生产用房转移登记后再次申请不动产转移登记，即二次转让。

**第十五条** 现代化产业园区内“工改 M1”项目及工业安置房项目在竣工验收后，可申请对国有建设用地使用权及房屋所有权办理首次登记、按工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付或贡献用房建筑面积后的 100% 办理增量工业生产用房转移登记。

存量“工改 M1”项目及其他经市政府同意分割的项目工业生产用房最高分割转让比例为 70%，其中：项目竣工验收后，可申请对国有建设用地使用权及房屋所有权办理首次登记、按工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付或贡献用房建筑面积后的 30% 办理增量工业生产用房转移登记；项目达产验收后（具体由属地镇街与开发主体按照市产业部门相关规定约定项目财政贡献），可申请对剩余可

分割转让工业生产用房办理增量工业生产用房转移登记。  
因产业链招商、定制改造等确需调整增量工业生产用房转移登记相应时序比例的，应按“一事一议”报请市政府同意。

赔付或贡献用房按增量工业生产用房转移登记执行，  
在项目竣工验收后可申请办理相关手续。

**第十六条** 工业生产用房进行二次转让，经市工业和信息化部门审查受让主体符合相关资格条件并签订相关合同后，可申请办理存量工业生产用房转移登记。

**第十七条** 工业生产用房产权登记时须标注“该项目（或 XX 地块）属于‘工改 M1’项目，不得再次分割”字样。  
属开发主体自持部分的，须标注“属开发主体自持，不得分割转让”字样。属“工业配套用房”首次登记须标注“属‘工改 M1’项目的配套用房，不得分割转让”字样。

增量工业生产用房转移登记、存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”等字样。

**第十八条** 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，应当由开发主体申请，并提交下列材料：

- （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及法定代表人身份证明书。

(三) 不动产权属证书。

(四) 建筑物经规划条件核实(验收)以及经竣工验收备案的证明材料，即《工程规划条件核实合格证》(2019年9月1日前规划验收的提交有验收部门盖章确认的《工程规划许可证》、《竣工验收备案证明》等)。

(五) “1+N”总体实施方案(或改造方案)批复。

(六) 不动产权籍调查成果。

(七) 公安或民政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。

(八) 商品房现售备案证书。

**第十九条** “工改M1”项目增量工业生产用房转移登记，应当由转让方和受让方共同申请，并提交下列材料：

(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及法定代表人身份证明书。

（三）不动产权属证书。

（四）不动产附图，包括房产分户图、宗地图；

（五）因购买工业生产用房办理转移登记的，需提供经依法备案的商品房买卖合同。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）税务部门的征（免）税证明。

**第二十条** “工改 M1”项目存量工业生产用房转移登记，应当由转让方和受让方共同申请，并提交下列材料：

（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及法定代表人身份证明书。

（三）不动产权属证书。

(四) 不动产买卖合同等将工业生产用房转让的有关协议;

(五) 达产验收相关证明材料;

(六) 相关税费缴纳凭证。

**第二十一条** 办理不动产登记时, 不动产登记机构可通过数据共享方式获取或查验的, 无须申请人提交相应申请材料。

## 第五章 抵押权登记办理规定

**第二十二条** 未办理产权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产权分割的工业生产用房, 参照商品房办理房屋所有权抵押。开发主体自持的工业生产用房和配套用房必须作为一整体一并抵押、共同担保, 依法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。

**第二十三条** 申请“工改 M1”项目不动产抵押权首次登记的, 应当提交下列材料:

(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及法定代表人身份证明书。

(三) 不动产权属证书。

(四) 合同材料。提供主债权合同原件和抵押合同原件。属于一般抵押的，提供一般抵押合同；属于最高额抵押的，提供最高额抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同。

**第二十四条** 申请“工改 M1”项目不动产抵押权变更登记的，应当提交下列材料：

(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及法定代表人身份证明书。

(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、东莞市市场监督管理等有权部门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、民政管理等有关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。

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。

## 第六章 附则

**第二十五条** 各镇街（园区）应加强对“工改M1”项目的日常巡查，按照法律法规及投资协议条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管，落实安全生产和消防安全主体责任。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；市工业和信息化部门负责建成后的工业生产用房受让主体资格认定；市不动产登记部门负责不动产登记工作；各负有安全生产监督管理职责的部门在

各自的职责范围内对“工改M1”项目的安全生产工作实施监督管理。

**第二十六条** 合同备案、预告登记环节参照市场化商品房办事流程执行。

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 新型产业用地（M0）、科技孵化器、产业转型升级基地、“倍增计划”总部经济项目、专精特新企业产业园等特定项目类型另有规定的，从其规定。

**第二十九条** 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。

**第三十条** 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。

**第三十一条** 本细则自印发之日起施行，有效期至\*年\*月\*日。

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					
法定代表人		电话		身份证号	
联系人		电话		身份证号	
受让主体条件类型	<input type="checkbox"/> 在莞登记注册的规模以上工业企业 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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				

<p>申请单位承诺</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">法定代表人（签章）： 单位名称（盖章）： 年 月 日</p>
<p>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)</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">业务负责人（签名）： (单位公章) 年 月 日</p>
<p>市工业和信息化局 意见</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">业务负责人（签名）： (单位公章) 年 月 日</p>