附件1

东莞市新型产业用地（M0）项目

不动产登记实施细则

（公开征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》（东府〔2022〕70号）有关规定，规范我市新型产业用地（M0）的不动产登记工作，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》，特制定本实施细则。

**第二条** 不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

**第三条** 新型产业用地（M0）可分割销售的不动产类型为产业用房。

产业用房包括可用于生产制造、中试、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等用房。

**第四条** 本实施细则所称新型产业用地（M0）产业用房二次转让，是指产业用房由开发主体通过预售或现售方式首次转让后，买受方通过买卖、作价入股产业用房等行为，均属产业用房二次转让。

**第五条** 向政府贡献的土地、产业用房，根据《土地出让合同》或《土地出让合同补充协议》约定的情况，办理不动产登记。

第二章 不动产权利登记

**第一节 一般规定**

**第六条** 除办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记，向申请人核发不动产登记证明外，不动产登记机构应当依法向权利人核发不动产权证书（不动产权证书上标明“新型产业用地（M0）项目”）。

**第七条** 新型产业用地（M0）项目建成投产后，如固定资产投资强度、产出比、财政贡献等指标通过核查的，允许产业用房申请不动产登记。具体指标及审核标准以市投资促进部门制定的新型产业用地（M0）监管指引文件为准。

**第二节 国有建设用地使用权登记**

**第八条** 申请新型产业用地（M0）项目国有建设用地使用权首次登记的，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工商营业执照、组织机构代码证或其他身份证明（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书及法定代表人身份证明。

（三）土地权属来源材料：《国有建设用地使用权出让合同》。

（四）地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果。

（五）土地缴款凭证：土地价款缴清凭证、完税或减免税凭证，包括《地价款付款证明》（土地出让金票据）和《东莞市契税完税情况证明》（契税、印花税票据）或土地转让行为免税（不征税）证明等。

（六）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，国有建设用地使用权首次登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目属于可分割/不可分割新型产业用地（M0）项目”等内容。

**第九条** 申请新型产业用地（M0）项目国有建设用地使用权变更登记的，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工商营业执照或组织机构代码证或其他身份证明（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书及法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书：《国有土地使用证》或《不动产权证书》，共有的还应提交其他共有证等。

（四）国有建设用地使用权变更登记证明材料：

1.不动产用途发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件和土地出让合同补充（变更）协议，依法需要补交土地出让价款的，还应当提交缴清土地出让价款以及相关税费缴纳凭证：《地价款付款证明》（土地出让金票据）和《东莞市契税完税情况证明》（契税、印花税发票）或土地转让行为免税（不征税）证明。

2.国有建设用地使用权权利期限发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件、出让合同补充（变更）协议、依法需要补交土地出让价款的，还应当提交缴清土地出让价款缴纳凭证：《地价款付款证明》（土地出让金票据）和《东莞市契税完税情况证明》（契税、印花税发票）或土地转让行为免税（不征税）证明。

3.土地面积、界址范围发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件：国有建设用地使用权收回批复或国有出让用地使用权出让合同补充（变更）协议；依法需要补交土地出让价款的，还应当提交土地价款缴纳凭证：《地价款付款证明》（土地出让金票据）和《东莞市契税完税情况证明》（契税、印花税发票）或土地转让行为免税（不征税）证明。

4.同一权利人分割国有建设用地的，提交自然资源主管部门同意分割的审批文件或重新签订的土地使用权出让合同或补充协议。依法需缴纳土地出让价款、税费的，应当提交土地出让价款缴纳凭证，免税或完税凭证。

（五）闲置土地的，还需提交闲置地的处理结果证明材料（涉及闲置的需提供）。

（六）土地面积、界址范围发生变化的，还需提供地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

（七）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

根据出让合同补充（变更）协议约定，国有建设用地使用权变更登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目属于可分割/不可分割新型产业用地（M0）项目”、“产业用途的计容建筑面积\*\*%、配套型住宅（R）\*\*%”等内容。

**第三节 预告登记**

**第十条**  可分割销售的新型产业用地（M0）项目，取得商品房预售许可证或现售备案证书，并通过了《商品房买卖合同》备案的，可以向不动产登记机构申请办理增量产业用房预告登记。申请增量产业用房预告登记的，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书及法定代表人身份证明。

（三）已备案的《商品房买卖合同》。

（四）不动产权属证书（电子证照）（属于现售的需提供；电子证照可通过系统获取的，免于提交）。

（五）东莞市新型产业用地（M0）企业入驻审查表。

（六）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

**第十一条** 可分割销售的新型产业用地（M0）项目办理了增量产业用房预告登记后，可以向不动产登记机构申请办理增量产业用房抵押权预告登记。申请增量产业用房抵押权预告登记的，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书及法定代表人身份证明。

（三）不动产登记证明（可通过系统共享获取的，免于提交）。

（四）主债权合同和抵押合同（主债权合同包含抵押条款的，可免提交抵押合同）。

（五）当事人关于预告登记的约定（主债权合同或抵押合同已有约定的，无需单独提交）。

（六）知晓函（样本可在东莞市不动产登记中心官网下载）。

（七）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

**第四节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记**

**第十二条** 可分割销售的新型产业用地（M0）项目竣工后，可销售部分在符合我市新型产业用地（M0）相关配套政策文件规定的履约监管要求后，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。

商业办公（C2）、配套型住宅（R）办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的申请材料，参照可分割销售的新型产业用地（M0）项目国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记的，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），其他组织须提供组织机构代码证或其他身份证明；

2.委托办理的，提交授权委托书、受托人身份证明，法定代表人身份证明书及法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书（《不动产权证书》或《国有土地使用证》）。

（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《建设工程规划条件核实合格证》（2019年9月1日前通过规划条件核实的提交经规划验收主管部门盖章确认并标注规划条件核实通过日期的《建设工程规划许可证》）、《竣工验收备案证书》等（可通过共享平台获取查验的，免于提交）。

（五）商品房预售许可证或现售备案证书（可通过共享平台获取查验的，免于提交）。

（六）地籍调查成果（已通过权籍调查管理系统审查的项目无需提交地籍调查成果资料）。

（七）若需房屋地址证明的，需提交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。

（八）同意认定为M0项目及开发主体准入资格的批复。

（九）同意项目分割转让销售方案的批复。

（十）符合《东莞市新型产用地（M0）项目履约监管工作指引》（东投促〔2023〕63号）核查标准的证明文件。

（十一）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目为可分割销售新型产业用地（M0）项目”等内容。

**第十三条** 可分割销售的新型产业用地（M0）项目竣工后，除可销售部分可申请登记，其自持部分和向政府贡献的产业用房符合我市新型产业用地（M0）相关配套政策文件规定要求的，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，并应当提交下列材料：

（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），其他组织须提供组织机构代码证或其他身份证明；

2.委托办理的，提交授权委托书、受托人身份证明，法定代表人身份证明书及法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书（《不动产权证书》或《国有土地使用证》）。

（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《建设工程规划条件核实合格证》（2019年9月1日前通过规划条件核实的提交经规划验收主管部门盖章确认并标注规划条件核实通过日期的《建设工程规划许可证》）、《竣工验收备案证书》等（可通过共享平台获取查验的，免于提交）。

（五）地籍调查成果（已通过权籍调查管理系统审查的项目无需提交地籍调查成果资料）。

（六）若需房屋地址证明的，需提交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）同意认定为M0项目及开发主体准入资格的批复。

（八）新型产业项目全部或当期用地的财政贡献指标连续3年均值达到协议约定的批复（自持部分需提供）。

（九）向政府贡献的产业用房还需提供经属地镇街（园区）确认的贡献产业用房清单（可通过办公平台获取的，免于提交）。

（十）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

自持部分和向政府贡献的新型产业用地（M0）项目，其国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记颁发的不动产权证书附记，须对应标注“该项目为可分割销售新型产业用地（M0）项目；属企业自持产业用房，不得分割销售”/“属企业向政府贡献的产业用房”等内容。

**第十四条** 整体不可分割销售的新型产业用地（M0）项目竣工后，国有建设用地使用权人可以向不动产登记机构申请办理单位自建房国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

申请单位自建房国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，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书及法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书（《不动产权证书》或《国有土地使用证》）。

（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《建设工程规划条件核实合格证》（2019年9月1日前通过规划条件核实的提交经规划验收主管部门盖章确认并标注规划条件核实通过日期的《建设工程规划许可证》）、《竣工验收备案证书》等（可通过共享平台获取查验的，免于提交）。

（五）地籍调查成果（已通过权籍调查管理系统审查的项目无需提交地籍调查成果资料）。

（六）若需房屋地址证明的，需提交公安或地名等管理部门出具的房屋地址证明文件。

（七）不再分割销售的主体开发机构的承诺书。

（八）符合《东莞市新型产用地（M0）项目履约监管工作指引》（东投促〔2023〕63号）核查标准的证明文件。

（九）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

单位自建房国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目属于不可分割新型产业用地（M0）项目”等内容。

**第十五条** 可分割销售的新型产业用地（M0）项目办理国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记后，在中国境内合法注册的法人单位，符合我市新型产业用地（M0）相关配套政策文件规定的入驻企业管理要求的，可以向不动产登记机构申请办理增量产业用房转移登记。

商业办公（C2）、配套型住宅（R）、向政府贡献的产业用房或拆迁补偿用房办理转移登记的申请材料，参照可分割销售新型产业用地（M0）项目增量产业用房转移登记。

申请增量产业用房转移登记的，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书及法定代表人身份证明。

（三）已备案的商品房买卖合同［属可分割销售新型产业用地（M0）、商业办公（C2）、配套型住宅（R）项目办理增量产业用房转移登记须提交（可通过系统共享获取的，免于提交）］。

（四）产权移交合同或协议（属向政府贡献的产业用房办理转移登记须提交）。

（五）不动产权证书（首次登记发放纸质《不动产权证》的，由申请人提交原件；首次登记发放《不动产权证》电子证照的，可通过系统获取的，免于提交）。

（六）不动产登记证明（已办理预购商品房预告登记的，有发放纸质《不动产登记证明》的由申请人提交原件；发出《不动产登记证明》电子证照的，可通过系统获取的，免于提交）。

（七）税务部门的征（免）税证明（可通过系统共享核验的，免于提交）。

（八）属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）出具函件及符合办证的房间（单元）清单。

（九）不动产附图（可通过系统共享获取的，免于提交）：

1.房产分户图；

2.宗地图。

（十）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

增量产业用房转移登记，土地使用权属全体业主共有，颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目为可分割销售新型产业用地（M0）项目”、“属企业向政府贡献的产业用房”等内容。

**第十六条** 在中国境内合法注册的法人单位，符合我市新型产业用地（M0）相关配套政策文件规定的入驻企业管理要求的，可以向不动产登记机构申请办理存量产业用房转移登记。

申请存量产业用房转移登记的，应当由转让方和受让方共同申请，并提交下列材料：

（一）不动产权证书。

（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书及法定代表人身份证明。

（三）提供产业用房首次转移登记满10年的证明文件或经属地镇街（园区）评估履约情况良好产业用房首次转移登记满5年且报市政府或相应层级同意的批复文件。

（四）依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，提交土地出让价款缴纳凭证、税费缴纳凭证。

（五）不动产买卖合同、股权转让协议或作价入股协议等产业用房转让的有关协议。

（六）属于政府贡献用房的或集体经济组织购置的产业用房还须提交上级主管部门同意出售的批复文件。

存量产业用房转移登记颁发的不动产权证书附记，须标注“该项目为新型产业用地（M0）项目，不得再次申请分割转让” 等内容。

**第五节 抵押权登记**

**第十七条** 新型产业用地（M0）项目可依照不动产抵押登记有关规定办理在建工程抵押。可分割新型产业用地（M0）项目取得销售许可后，土地不得进行抵押。

（一）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；

（二）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；

（三）已按幢、层等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；

（四）开发主体自持工业生产用房和配套用房（含在建工程）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。

**第十八条** 申请新型产业用地（M0）项目国有建设用地使用权首次抵押登记的，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书及法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书。

（四）涉及土地闲置的，提交闲置地的处理结果证明材料：《闲置地审核意见》或地籍调查成果中调查审核表“审核意见”中关于土地调查的书面意见。

（五）地籍调查表（由各镇街不动产登记机构根据原有登记成果编制）。

（六）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书）。

（七）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

**第十九条** 申请新型产业用地（M0）项目国有建设用地使用权抵押变更登记的，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书及法定代表人身份证明。
 （三）不动产权证书。

（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。

（五）地籍调查表（由各镇街不动产登记机构根据原有登记成果编制）。

（六）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

**第二十条** 可分割销售的新型产业用地（M0）项目，可销售部分取得不动产权证书后，申请办理抵押登记的，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书及法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书。

（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书）。

（五）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

**第二十一条** 可分割销售的新型产业用地（M0）项目，开发主体自持部分办理国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记后，申请办理抵押登记的，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书及法定代表人身份证明。
 （三）不动产权证书。

（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书。）

（五）新型产业用地（M0）项目开发主体全部自持部分的证明材料。
 （六）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

**第二十二条** 整体不可分割的新型产业用地（M0）项目，申请办理单位自建房国有建设用地使用权及房屋所有权抵押权首次登记的，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书及法定代表人身份证明。
 （三）不动产权证书。

（四）地籍调查表（由各镇街不动产登记机构根据原有登记成果编制）。

（五）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书）。
 （六）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

**第二十三条** 可分割销售的新型产业用地（M0）项目办理增量产业用房转移登记后，申请增量产业用房抵押权首次登记的，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书及法定代表人身份证明。

（三）不动产权证书。

（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书）。

（五）根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他必要材料。

第三章 附则

**第二十四条** 办理本实施细则规定的有关不动产登记，可通过信息共享方式获取相关部门的审批、证明结果的，由不动产登记机构通过政府相关部门间的信息共享获得，无需申请人提供；申请人通过“法人/个人数字空间”授权提供电子申请材料的，可不提供纸质申请材料。

**第二十五条** 属于《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》实施前的项目，可以按原政策办理不动产登记，也可按本办法办理不动产登记。

**第二十六条** 本实施细则自公布之日起施行，有效期5年。