

# 永春县人民政府办公室文件

永政办规〔2023〕12号

## 永春县人民政府办公室关于印发永春县工业企业不动产权属分割转让实施意见的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《永春县工业企业不动产权属分割转让实施意见》已经县政府第24次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

永春县人民政府办公室

2023年9月28日

（此件主动公开）

# 永春县工业企业不动产权属分割转让实施意见

为贯彻落实永春县委《关于在全县开展“全面提振精气神奋勇争先展新貌”行动方案》（永委〔2023〕8号）文件精神，进一步支持盘活工业企业资产，切实帮助工业企业解决融资困难，根据《福建省人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》（闽政办〔2020〕49号）以及《泉州市人民政府办公室关于加快工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的通知》（泉政办〔2020〕22号）等文件精神，结合我县实际，制定本实施意见。

## 一、工业物业分割及分割转移登记

### （一）适用范围

位于我县范围内国有建设用地的工业用地。

### （二）申请条件

符合下列条件的工业生产性建筑可申请分割转让：

- 1.已取得不动产权证书（土地使用证和房屋所有权证）；
- 2.不得改变工业用地性质和建筑使用功能，且符合建筑质量和消防安全要求；
- 3.不存在闲置土地、超用地红线和超规划指标情形；
- 4.土地批准文件或土地出让合同约定工业物业产权不得分割或分割转让的除外；
- 5.采取划拨方式取得工业用地的，需补办可分割的出让手续，需补缴土地出让金及相关税费；
- 6.不存在查封、抵押（经抵押权人同意除外）等限制权利的

情形。

### **（三）登记要求**

#### **1.分割登记要求**

（1）分割变更登记时，办理不动产登记标注土地使用权共有，注明所占份额的分摊土地面积，原土地用途、使用年限不变；

（2）建筑物于 2022 年 2 月 14 日中共永春县委永春县人民政府印发《关于推进城镇低效工业用地再开发促进高质量发展的实施意见（试行）》的通知之前竣工的，产权人按幢为基本单元将工业功能的建筑产权（不含办公、生活服务及配套用房）分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间；于 2022 年 2 月 14 日中共永春县委永春县人民政府印发《关于推进城镇低效工业用地再开发促进高质量发展的实施意见（试行）》的通知之后竣工的，产权人可按幢、层固定界限为基本单元，将工业功能的建筑产权（不含办公、生活服务及配套用房）分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间，分割单元每层的建筑面积不得少于 500 平方米；

（3）缴交可分割的土地出让金差价；

（4）行政办公、生活服务及配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业功能建筑产权以幢、层固定界限为基本单元进行分割、转让，允许分割、转让的配套用房面积占项目全部配套用房面积比例不得超过分割的工业功能建筑面积占工业功能总建筑面积比例；

（5）电梯、楼梯、过道、公用设施等共有部分，产权人应在权籍调查成果中标注“共有”字样，并计算出专有建筑面积、分摊

建筑面积、建筑面积；

(6) 产权人自留的工业功能建筑 and 行政办公、生活服务 etc 配套用房面积占分割前确权登记的工业功能建筑 and 行政办公、生活服务 etc 配套用房面积比例均不得低于 40% (新建标准化园区另行规定), 且应一并登记办理不动产权证, 分割后的不动产不可申请再次分割;

(7) 消防水池、消防水泵房、消防控制室、消防配电室等消防设施不可申请分割登记。

## 2. 转移登记要求

(1) 已按规定办理完毕分割登记;

(2) 受让方应为注册登记的企业法人;

(3) 转让行为需经引办乡镇或工业园区管委会同意;

(4) 转让时双方应在合同中明确公共配套设施的建设和使用等事项目, 并承担相应的法律责任;

(5) 转让的工业物业自完成登记之日起原则上 5 年内不得转让 (不动产权证书中标注起止时限), 5 年后进行交易的对象也必须为工业企业、生产型服务企业法人。购买不足 5 年, 但因企业发展壮大或公司注销需进行转让的, 需先经工业园区管委会或属地政府审批同意, 方可办理不动产转移手续;

(6) 受让方应与引办乡镇签订《监管协议》, 在协议内明确年均税收和固定资产投资强度等要求。

## 3. 分割转移登记要求

未办理分割登记, 但满足上述分割登记要求, 以及转移登记要求第 2、3、4 项要求的, 在申请办理分割转移登记时, 涉及分

割转让的部分可直接办理分割转移登记，并按转移登记第 5 项规定执行，其余部分应按分割登记要求同步办理分割登记。

#### **（四）办理程序**

##### **1.分割登记办理流程**

（1）填报《工业物业分割情况呈报表》；

（2）申请人提交建筑质量安全合格证明材料和建设工程消防验收意见书（证明材料可提供住建局出具的竣工验收备案证明，或有资质的鉴定机构出具的结构安全符合要求的房屋可靠性鉴定报告，或有办理施工许可且经五方责任主体验收合格的竣工验收报告）给县住建局审定是否真实有效；

（3）符合规定的，申请人到县自然资源局缴交土地为可分割的土地出让金差价，县不动产登记中心在收到齐全登记要件后 3 个工作日内办结（因申请人原因延期不计入办理时限）；不符合规定的，于当日向申请人退件并书面说明原因。

##### **2.转移登记办理流程**

（1）权利人填报《工业物业分割转让呈报表》；

（2）属地乡镇或工业园区管委会审核是否符合园区行业准入条件；

（3）转让双方共同向县不动产登记中心提交申请材料；

（4）受理后由县住建局、税务局、不动产登记中心参照二手房交易登记“一窗受理、集成服务”流程，材料齐全的在 3 个工作日内完成备案、计税和登记（因申请人原因延期不计入办理时限）。

##### **3.分割转移登记办理流程**

(1) 填报《工业物业分割情况呈报表》和《工业物业分割转让呈报表》;

(2) 申请人提交建筑质量安全合格证明材料和建设工程消防验收意见书(证明材料可提供住建局出具的竣工验收备案证明,或有资质的鉴定机构出具的结构安全符合要求的房屋可靠性鉴定报告,或有办理施工许可且经五方责任主体验收合格的竣工验收报告)给县住建局审定是否真实有效;

(3) 符合规定的,申请人到县自然资源局缴交土地为可分割的土地出让金差价,县住建局、税务局、不动产登记中心参照二手房交易登记“一窗受理、集成服务”流程,材料齐全的在3个工作日内完成备案、计税和登记(因申请人原因延期不计入办理时限)。

## **(五) 所需材料**

### **1. 分割登记申请材料**

(1) 不动产登记申请表(受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印);

(2) 不动产权证书;

(3) 申请人身份证明(含营业执照),委托办理的还应提供委托书和被委托人的身份证明;

(4) 工业物业分割情况呈报表(见附件1);

(5) 权籍调查成果(由申请人委托资质测绘单位出具);

(6) 完税凭证。

### **2. 转移登记申请材料**

(1) 不动产登记申请表(受理窗口现场领取或福建省网上办

事大厅自行打印);

(2) 不动产权证书;

(3) 申请人身份证明(含营业执照),委托办理的还应提供委托书和被委托人的身份证明;

(4) 工业物业分割转让呈报表(见附件2);

(5) 存量房买卖合同(在受理窗口现场打印,公共配套设施的建设和使用约定由申请人另行提供,作为合同附件);

(6) 完税凭证。

### **3.分割转移登记申请材料**

(1) 不动产登记申请表(受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印);

(2) 不动产权证书;

(3) 申请人身份证明(含营业执照),委托办理的还应提供委托书和被委托人的身份证明;

(4) 工业物业分割情况呈报表(见附件1);

(5) 工业物业分割转让呈报表(见附件2);

(6) 权籍调查成果(由申请人委托资质测绘单位出具);

(7) 存量房买卖合同(在受理窗口现场打印,公共配套设施的建设和使用约定由申请人另行提供,作为合同附件);

(8) 多产权人安全生产和消防安全管理协议(协议内容应明确各方的安全生产和消防安全责任,确定委托工业物业服务企业或者明确一个产权人负责对公共消防安全使用统一管理、对公共消防设施进行维护保养、对公共场所安全生产工作进行统一协调、管理,定期进行安全检查,发现安全问题的,应当及时督促整改;

(9) 完税凭证。

## **(六) 事后监管**

1. 受让人取得工业物业产权证后，不得擅自改变工业用途，并按照规定申办消防、环保等相关生产经营手续，未完善相关生产经营手续的不得开工生产。受让人对工业物业进行装修改造的，应按规定办理施工许可手续。

2. 转让行为发生后，物业管理及其监督管理活动可参照《福建省物业管理条例》规定执行。各方对工业物业进行改建或扩建时，应按规定办理规划许可、施工许可等手续。

3. 县不动产登记中心办理分割转移登记后，应在 3 个工作日内将办理结果通过一体化平台发送至属地乡镇、引办乡镇、县工业园区管委会、住建局、应急局、城管局、税务局、市场监管局、消防救援大队和泉州市永春生态环境局。上述单位应按照各自职责履行属地责任和监管责任，对违反规定的应依法依规处置。

## **二、工业宗地分割及分割转移登记**

### **(一) 适用范围**

位于我县范围内国有建设用地的工业用地，分割后的宗地面积不得少于 10 亩。

### **(二) 申请条件**

1. 符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划等）；
2. 已办理国有建设用地使用权首次登记且已取得不动产权证书；
3. 不改变工业用地性质和建筑使用功能，且符合建筑质量和消防安全要求；

4.不存在闲置土地、超用地红线和超规划指标情形；

5.土地批准文件或土地出让合同约定不得分割或分割转让的除外；

6.采取划拨方式取得工业用地的，需补办出让手续，补缴土地出让金及相关税费；

7.不存在查封、抵押（经抵押权人同意除外）等限制权利的情形。

### **（三）登记要求**

#### **1.分割登记要求**

建设用地使用权分割应符合原出让合同相关约定和相关法律法规、政策规定。以宗地为基本单元将工业功能的建筑、土地产权（不含行政办公及生活服务设施用房）分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间，分割后的地块应具备独立分宗条件，属于权属界限封闭的独立权属地块，各地块能满足规划、交通疏散安全、消防及环保设计要求，具有明确权利界限，并应符合以下条件：

（1）分割后的宗地不可申请再次分割；

（2）分割宗地应取得县自然资源局的批准；

（3）行政办公、生活服务设施用房不得独立进行分割、分割转让、抵押。涉及公共配套设施建设和使用的，应在分割方案中明确有关权利义务。拟分割宗地存在多个权利主体的，应取得相关权利人书面同意。

#### **2.转移登记要求**

（1）已按规定办理完分割登记，且已完成开发投资总额 25%

以上;

(2) 受让方应为注册登记的企业法人;

(3) 经批准分割转让的,应当用于符合园区定位和产业发展方向的工业项目,满足工业园区的产业准入条件,由工业园区管委会审核或属地乡镇把关;

(4) 转让时双方应在合同中明确公共配套设施的建设和使用等事项,并承担相应的法律责任;

(5) 转让的工业宗地自完成登记之日起原则上5年内不得转让(不动产权证书中标注起止时限),5年后进行交易的对象也必须为工业企业、生产型服务企业法人。购买不足5年,但因企业发展壮大或公司注销需进行转让的,需先经工业园区管委会或属地政府审批同意,方可办理不动产转移手续。

(6) 受让方应与引办乡镇签订《监管协议》,在协议内明确年均税收和固定资产投资强度等要求。

#### **(四) 办理流程**

##### **1.分割登记办理流程**

(1) 填报《工业用地宗地分割情况呈报表》;

(2) 申请人向县不动产登记中心提交申请材料以及拟分割方案(含总平面图)等;

(3) 由县住建局出具分割方案是否符合消防要求、县自然资源局出具是否同意宗地分割意见;

(4) 收到以上材料后,符合规定的,县不动产登记中心在3个工作日内办结;不符合规定的,于当日向申请人退件并书面说明原因。

## **2.转移登记办理流程**

(1) 填报《工业用地宗地分割转让呈报表》，并经属地乡镇或工业园区管委会准入资格审核；

(2) 转让双方共同向县不动产登记中心提交申请材料；

(3) 受理后由县住建局、税务局、不动产登记中心参照二手房交易登记“一件事受理”流程，材料齐全的在3个工作日内完成备案、计税和登记（因申请人原因延期不计入办理时限）。

### **(五) 所需材料**

#### **1.分割登记申请材料**

(1) 不动产登记申请表（受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印）；

(2) 不动产权证书；

(3) 申请人身份证明（含营业执照），委托办理的还应提供委托书和被委托人的身份证明；

(4) 工业用地宗地分割情况呈报表（见附件3）；

(5) 权籍调查成果（由申请人委托资质测绘单位出具）。

#### **2.转移登记申请材料**

(1) 不动产登记申请表（受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印）；

(2) 不动产权证书；

(3) 申请人身份证明（含营业执照），委托办理的还应提供委托书和被委托人的身份证明；

(4) 土地转让合同；

(5) 工业用地宗地分割转让呈报表（见附件4）。

## （六）事后监管

1.受让人取得工业物业产权证后，不得擅自改变工业用途，并按照规定申办消防、环保等相关生产经营手续，未完善相关生产经营手续的不得开工生产。受让人对工业物业进行装修改造的，应按规定办理施工许可手续。

2.县不动产登记中心办理分割转移登记后，应在 3 个工作日内将办理结果通过一体化平台发送至属地乡镇、引办乡镇、县工业园区管委会、住建局、应急局、城管局、税务局、市场监管局、消防救援大队和泉州市永春生态环境局。上述单位应按照各自职责履行属地责任和监管责任，对违反规定的应依法依规处置。

本实施意见由县自然资源局负责解释，自 2023 年 9 月 28 日起施行，有效期至 2025 年 9 月 27 日止。

- 附件：1.工业物业分割情况呈报表  
2.工业物业分割转让呈报表  
3.工业用地宗地分割情况呈报表  
4.工业用地宗地分割转让呈报表

附件 1

## 工业物业分割情况呈报表

企业不动产权基本信息	企业名称							
	宗地坐落					宗地面积		
	法人代表					联系电话		
	产权证信息	幢号	总层数	用途		建筑面积	备注	
工业物业分割方案	建筑分割 产权登记	幢号层号	分割建筑产权面积				土地分摊面积	分割建筑面积占比
			工业建筑		配套用房			
			面积	比例	面积	比例		
	第 1 本							
	第 2 本							
	第 3 本							
<p>本申请人对分割登记要求清楚，分割方案属个人自愿，提交材料和所填内容真实，本人愿承担相应法律责任。</p> <p style="text-align: right;">申请人（签章）： 年 月 日</p>			<p>永春县住房和城乡建设局 年 月 日</p>					
<p>永春县自然资源局 年 月 日</p>								

备注：资质测绘单位出具的实测图附后，需明确标示宗地内的办公、生活服务设施区域。

## 附件 2

## 工业物业分割转让呈报表

转让企业名称		地址	
法人代表	经办人	联系电话	
受让企业名称		地址	
法人代表	经办人	联系电话	
转让信息	转让产权证号：		<input type="checkbox"/> 按幢转让 <input type="checkbox"/> 按层转让
	购买用途：		转让建筑面积：           (平方米)
	申请人清楚永春县工业物业分割转让的相关要求，工业物业产权转让后，将严格按照永春县有关规定，完善生产经营手续。		
	转让企业法人代表（签字）：		年    月    日
受让企业法人代表（签字）：		年    月    日	
县工业园区管委会或属地乡镇人民政府意见	(盖公章) 日期：    年    月    日		
永春县自然资源局意见	(盖公章) 日期：    年    月    日		
备注			



## 附件 4

## 工业用地宗地分割转让呈报表

转让企业名称		地址	
法人代表	经办人	联系电话	
受让企业名称		地址	
法人代表	经办人	联系电话	
转让信息	转让产权证号：		转让土地面积：（平方米）
	申请人清楚永春县工业物业分割转让的相关要求，工业物业产权转让后，将严格按照永春县有关规定，完善生产经营手续。		
	转让企业法人代表（签字）：		年 月 日
受让企业法人代表（签字）：		年 月 日	
县工业园区管委会或属地乡镇人民政府意见	（盖公章） 日期： 年 月 日		
永春县自然资源局意见	（盖公章） 日期： 年 月 日		
备注			

永春县人民政府办公室

2023 年 9 月 28 日印发