

张家口市人民政府办公室

张政办规〔2024〕1号

张家口市人民政府办公室 关于优化产业园区工业项目不动产登记管理的 通知

各县、区人民政府,各管理区管委会,经开区管委会,市政府有关部门:

为完善我市产业园区工业项目不动产分割转让登记工作,帮助工业企业盘活固定资产、解决融资困难,持续优化营商环境和激发市场活力。根据有关法律法规和工作实际,现就优化产业园区工业项目不动产登记管理有关事项通知如下:

一、申请条件

符合下列条件的产业园区内的工业项目不动产可申请分割、

转让：

(一)权属清晰,已取得不动产权证(土地使用证和房屋所有权证)。

(二)符合国家通用建筑标准、产业政策及用地规划控制指标要求。

(三)在不改变土地批准用途和房屋规划用途的前提下,具备权属分割条件,可按幢、层固定界限为不动产基本单元分割成可独立使用且权属界限封闭的空间。

(四)出让合同不存在按“一企一策”落地政策(优惠地价)取得宗地的情况。

(五)工业项目用地批准文件或土地使用权出让合同不存在约定不得分割转让条款。

(六)不存在查封、抵押等权属限制情况。

(七)不存在闲置土地、超用地红线和超规划指标情形。

(八)采取划拨方式取得工业用地使用权的,申请分割前需补办土地出让手续。

二、登记类型

(一)工业项目不动产首次登记

1.工业项目用地应当符合规划和环保准入的相关法律法规和政策规定,项目容积率和建筑密度(建筑系数)应符合《河北省建设用地使用标准》(2024年版)有关要求,单独工业用地行政办公、生活服务等配套设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的

7%，建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的15%。每个不动产登记单元建筑面积大于500平方米。

2.标准厂房在不改变功能和土地用途的前提下，需按层设立不动产单元的，每层必须界线固定封闭、功能完整、具有独立使用条件，且不改变现行规划、建设、消防等设计要求。

3.按幢、层设立不动产单元的，土地使用权宗地按照共用宗地方式进行登记，参照建筑区划所有权分摊土地使用权面积，工业用地内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施（不包括行政办公及生活服务设施）属业主共有，仅在不动产登记簿记载不单独发证，未经批准不得将一宗土地分割为多宗土地。

4.按幢、层设立不动产单元的，每个不动产单元分摊的土地使用权面积应采用定量不定位的方式，按建筑面积比例进行分摊，计算公式为：每个分割单元分摊面积=该分割单元规划批准建筑面积÷规划设计方案确定的地上总建筑面积×宗地面积。

5.按幢、层设立不动产单元的，在不动产权证书“面积”栏记载该宗地整宗的土地面积，“权利其他状况”栏标注该不动产的分摊土地使用权面积。工业用地上的行政办公楼、集体宿舍、配电房、门卫等房屋按照建设工程规划内容填写房屋用途，土地按照出让合同填写土地用途，均填写至二级分类。房屋规划用途不符合现行规范的，在“附记”栏备注原规划批准用途。

（二）工业项目不动产抵押登记

1.按幢、层设立不动产单元，办理不动产权证书的，按照受理

申请抵押的先后顺序,办理顺位不动产抵押登记,当事人另有约定的除外。办理后顺位抵押时,不动产登记机构应询问确认本次抵押权人是否知晓该抵押物已设定抵押权并在抵押合同中予以明确。

2.工业用地上的行政办公楼、集体宿舍、配电房、门卫等行政办公及生活服务设施,不得单独为一笔债权债务办理抵押登记,可以连同厂房一并为一笔债权债务担保。

3.工业用地单独办理抵押登记后,土地上新增房屋分幢设立不动产单元办理登记时,工业企业可以不解除土地使用权抵押,由不动产申请人(即抵押人)和抵押权人同时申请新增房屋的分幢首次登记。完成首次登记后,将土地使用权抵押信息记载至新的不动产登记簿。

4.债务履行到期、抵押登记未注销的,抵押双方可提供债务履行到期前变更债务履行期限的合同,向不动产登记机构申请办理抵押变更登记。若存在后顺位抵押的,申请变更登记时还应提交后顺位抵押权人的书面同意材料。

(三)工业用地不动产转移登记

1.申请人按幢、层申请不动产转移登记应由属地县级人民政府或园区管委会出具同意转让的书面材料,同时出具对分割方案同意的意见和规划设计指标核实情况内容,申请人出具不改变房屋规划设计及用途和每层具有独立使用价值的书面承诺,按照不动产权证书记载的内容进行转移登记。其中行政办公及生活服务

设施不得申请办理转移登记。

2.因企业生产经营等需要,需对工业整体项目登记的不动产进行转让的,其开发建设符合土地转让条件的办理转移登记。对工业整体项目登记的不动产进行分割转移登记的,土地出让合同无限制性约定的,按照有关规定办理分割转移登记。

三、办理程序

(一)工业建筑不动产权属分割由申请登记的申请人按以下程序办理:

1.申请人按要求拟定分割方案。在分割方案中应列明拟分割转让的部分及按规定需保留房屋的具体位置、面积。

2.申请人委托测绘机构按拟分割方案绘制房产分户图、宗地图。

3.申请人提交下列材料,向数据和政务服务部门提出申请:

(1)申请人身份证明(营业执照等);

(2)不动产权属证书;

(3)申请分割方案、分割房产分户图、宗地图;

(4)工业建筑分割申请审核表;

(5)项目竣工验收备案证明;

(6)关于分割后共用的公建配套设施的位置、面积、用途的说明;

(7)不动产估价报告。

(二)数据和政务服务部门受理申请后,由自然资源和规划部

门对申请分割的不动产权属限制情况、是否属闲置土地、是否存在违法用地情况、分割方案是否符合规划进行审核,审核通过后,由数据和政务服务部门对出让合同是否约定按“一企一策”落地政策(优惠地价)取得、是否拖欠土地出让金进行审核。

(三)分割方案审核通过的,数据和政务服务部门通知申请人,持《工业建筑分割申请审核表》到不动产登记部门申请不动产分割登记;分割方案审核不通过的,退还申请材料,并根据审核意见告知原因。

(四)不动产登记部门受理分割变更登记申请时,应在申请人保留部分的房屋权证上注明“该部分房屋不得再次分割”,自留工业生产功能建筑面积占分割转让前确权登记的工业生产功能建筑比例不低于30%。

(五)不动产登记部门受理分割转移登记申请时,申请人持可转让部分的不动产权证,按存量房转移登记程序申请不动产登记。

四、其他事项

(一)工业用地上存在不符合登记条件的永久性房屋等建筑物(或构筑物)、建筑占地超出批准用地范围(即占地超过合理误差标准)的,申请人在出具不申请该建筑物(或构筑物)登记的书面承诺后,不影响其他符合登记条件的建筑物(或构筑物)不动产登记。

(二)本《通知》执行前,已按照整体工业项目登记的不动产,根据自愿原则,申请人可以申请按幢、按层办理不动产登记。原有调查测绘已按幢、按层开展,则不要求申请人重新提交调查测绘成

果；原有调查未按幢、按层开展或调查测绘不满足要求的，应要求申请人重新提供合格的调查成果。

(三)本《通知》自印发之日起施行，由市自然资源和规划局负责解释，有效期五年。本《通知》执行期间如遇国家、省政策调整，按国家、省政策执行。

张家口市人民政府办公室
2024年11月13日



