积极破解土地要素制约申报指南

（工业物业产权分割转让登记工作指南）

为贯彻落实《揭阳市促进工业企业优化升级若干措施》，让惠企政策落到实处，制定本申报指南。

一、关于可进行分割和分割转让工业物业产权的界定。

根据《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）精神，制造业企业在工业性质国有建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权（以下统称为“工业物业产权”）按规定进行分割和分割转让不动产登记。工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间。

分割转让工业物业应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须为经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业。受让方是否为转让方的产业链合作伙伴企业，由不动产登记机构征求同级工业和信息化部门意见，工业和信息化部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的工业物业，原则上不得分割及分割转让，但经批准单位或土地使用权出让方审核同意，并重新签订土地使用权出让合同或补充协议后，可按照粤自然资规字〔2019〕3号文有关规定进行分割、分割转让。

二、申请办理工业物业产权转移（分割转让）不动产登记，应由转让方和受让方共同申请，并提交下列材料：

1.不动产登记申请书。

2.申请人身份证明（含营业执照）。

3.不动产权属证书。

4.建设工程规划主管部门同意分割的意见（由不动产登记机构征求同级建设工程规划主管部门意见，不需申请人提交，建设工程规划主管部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限）。其中，原用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的，还应提交原批准单位或土地使用权出让方审核同意的分割、分割转让证明或重新签订的土地使用权出让合同或补充协议。

5.转让方和受让方签订的转让协议书。

6.依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交土地出让价款缴纳凭证、免税或完税凭证。

7.不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果。

8.其他相关材料。

若只办理变更（分割）不动产登记，可不提交第5、8项材料。

上述第2、3、4、6、8项等证明材料，可由不动产登记机构通过政府相关部门间的信息共享获得的，无需申请人提供。

三、涉及改建、扩建和利用地下空间的工业物业的分割转让。

涉及改建、扩建和利用地下空间工业物业的分割及分割转让登记，需在符合规划、不改变用途的前提下进行，并按照粤自然资规字〔2019〕3号文的要求和相关法律法规及政策提交有关材料。

本申报指南自发文之日起执行，有效期与《关于印发揭阳市促进工业企业优化升级若干措施的通知》（揭府〔2021〕32号）文件一致。若遇政策调整，以新政策为准，申报指南有关要求及申报条款均以实际申报通知为准。