

晋政办〔2020〕34号

晋江市人民政府办公室关于印发晋江市工业 物业分割和转让的实施意见（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局，市有关单位：

《晋江市工业物业分割和转让的实施意见（试行）》已经市委深改委第十二次会议、市政府第69次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

晋江市人民政府办公室

2020年9月24日

（此件主动公开）

晋江市工业物业分割和转让的实施意见(试行)

为深入贯彻中央关于振兴实体经济决策部署，促进老旧工业区改造提升，提高土地和工业物业利用率，推动高质量发展，根据《不动产登记暂行条例》《福建省人民政府办公厅关于加快推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》(闽政办〔2019〕52号)、《晋江市人民政府关于推进老旧工业区改造提升工作的通知》(晋政文〔2020〕32号)等文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

一、适用范围

(一) 本意见适用于纳入全市计划盘子用于发展工业生产的老工业改造提升项目工业物业所有权的分割和转让。

(二) 控制性详细规划经市政府批复的工业园区和工业集中区按照《福建省人民政府办公厅关于加快推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》(闽政办〔2019〕52号)精神接纳“退城入园”企业的，由园区主管部门会同工信部门严格设立准入条件，报市政府同意，可参照本意见规定申请工业物业分割和分割转移登记。

二、申请条件

(一) 已取得不动产权证书(土地使用证和房屋所有权证);

(二) 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;

(三) 不存在闲置土地、超用地红线和超规划指标情形;

(四) 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；

（五）采取划拨方式取得工业用地的，需补办出让手续，属于集体出让建设用地上的工业物业还需经集体土地所有权人同意后，方可对宗地上的工业物业产权进行分割或转让，但集体土地出让合同有约定产权分割和转让不需再经集体土地所有权人同意的情形除外。

（六）无查封、无抵押（经抵押权人同意除外）等限制权利的情形。

三、登记要求

（一）分割登记要求

1. 产权人可选择按幢、层固定界限为基本单元将工业功能的建筑产权（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，分割单元每层的最小建筑面积不得少于 500 平方米；

2. 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、间固定界限为基本单元进行分割、分割转让、抵押，允许分割、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、分割转让的工业功能建筑面积占工业功能总建筑面积比例。

3. 分割登记的土地使用权属共同共有，在不动产权证附记注明所占份额的分摊土地面积；

4. 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。

5. 产权人自留的工业功能建筑 and 行政办公、生活服务等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、生活服务等配套用房面积比例均不得低于 40%，且应一并登记办理不动产权证。

（二）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. 转让行为经所在镇（街道）、经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局同意，并经市工信局准入资格审核；

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. 转让的工业物业自完成登记之日起 2 年内不得再次转让（不动产权证书中标注起止时限），期满后再次转让的，受让对象应同样符合本实施意见的准入资格条件。

（三）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、办理流程

（一）分割登记办理流程

1. 申请人向市不动产登记中心提交申请材料；

2. 市不动产登记中心就申请人提交的建筑质量安全合格证明材料和建设工程消防验收意见书是否真实有效函询市住建局

意见，就是否同意物业产权分割函询市自然资源局意见，市住建局、自然资源局应在5个工作日内函复（征询意见时间不计入不动产登记办理时限）；

3. 收到复函后，符合规定的，市不动产登记中心在5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。

（二）转移登记办理流程

1. 填报《晋江市工业物业分割转让呈报表》，并经所在镇（街道）、经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局同意，市工信局准入资格审核；

2. 转让双方共同向市不动产登记中心提交申请材料；

3. 受理后由市住建局、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，在5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）。

（三）分割转移登记办理流程

1. 填报《晋江市工业物业分割转让呈报表》，并经所在镇（街道）、经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局同意，市工信局准入资格审核；

2. 转让双方共同向市不动产登记中心提交申请材料；

3. 市不动产登记中心就申请人提交的建筑质量安全合格证明材料和建设工程消防验收意见书是否真实有效函询市住建局意见，就是否同意物业产权分割函询市自然资源局意见。市住建局、自然资源局应在5个工作日内函复（征询意见时间不计入不动产登记办理时限）；

4. 收到复函后，符合规定的，市住建局、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，在5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

（一）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. 工业物业分割情况明细表（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，包括不动产权籍调查表、宗地图、分户图、宗地界址点坐标、实测图、现场实景照片等，其中实测图应包含容积率、建筑密度、建筑高度等规划指标）；

6. 建设工程消防验收意见书和建筑质量安全合格证明材料（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）。

（二）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. 晋江市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）。

（三）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. 工业物业分割情况明细表（见附件1）；

5. 晋江市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，包括不动产权籍调查表、宗地图、分户图、宗地界址点坐标、实测图、现场实景照片等，其中实测图应包含容积率、建筑密度、建筑高度等规划指标）；

7. 建设工程消防验收意见书和建筑质量安全合格证明材料（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）。

8. 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）。

六、事后监管

（一）受让人取得工业物业产权证后，不得擅自改变工业用途，且应在晋江市进行工商注册登记，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。

（二）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，应按照我市有关规定报批，涉及各方利益的应遵循法律法规有关规定。

（三）市不动产登记中心办理分割转让登记后，应在2个工作日内将办理结果通过电子政务平台发送至所在镇（街道）、经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局、市工信局、自然资源局、住建局、应急局、城管局、税务局、市场监管局、消防大队和泉州市晋江生态环境局。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。

本意见由晋江市自然资源局承担具体解释工作，自印发之日起30日后实施，有效期2年。

- 附件：1. 工业物业分割情况明细表
2. 晋江市工业物业分割转让呈报表

附件 1

工业物业分割情况明细表

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	__幢__层 __幢__层 __幢__层						
	第 2 本	__幢__层 __幢__层 __幢__层						
	第 3 本	__幢__层 __幢__层 __幢__层						
								
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。								
申请人（签章）：								
代理人（签章）：								
年 月 日								

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，以及可销售部分的面积及位置。

附件 2

晋江市工业物业分割转让呈报表

转让企业名称 (盖章)			地址		
法人代表		经办人		联系电话	
受让企业名称 (盖章)			地址		
法人代表		经办人		联系电话	
转让信息	转让产权证号:			☐ 按幢转让 ☐ 按层转让	
	购买用途:			转让面积: (平方米)	
	申请人清楚晋江市工业物业分割转让的相关要求, 工业物业产权转让后, 将严格按照晋江市有关规定, 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				
镇人民政府(街道办事处、经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局)意见	经办人(签字): 主管领导(签字): (盖公章) 年 月 日				
市工信局意见	经办人(签字): 主管领导(签字): (盖公章) 年 月 日				

备注: 资质测绘单位出具的实测图附后。

市有关单位：发展和改革局、科学技术局、工业和信息化局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、交通运输局、林业和园林绿化局、水利局、商务局、文化和旅游局、应急管理局、市场监督管理局、金融工作局、城市管理局、行政服务中心管委会、泉州市晋江生态环境局、税务局、消防救援大队、产业集团。

抄送：市委办、人大办、政协办，市有关领导。

晋江市人民政府办公室

2020年9月24日印发
