

晋江市人民政府办公室文件

晋政办规〔2023〕10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的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位：
《晋江市工业物业分割和转让的实施意见》已经市政府第42次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

晋江市人民政府办公室

2023年12月16日

(此件主动公开)

晋江市工业物业分割和转让的实施意见

为充分发挥土地要素在工业经济发展中的重要支撑作用，聚焦提高效率、提升效能、提增效益，推进工业用地提质增效，根据《不动产登记暂行条例》《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号）及《自然资源部 福建省人民政府关于印发<泉州市盘活利用低效用地试点工作方案>的通知》（自然资发〔2022〕178号）等政策文件精神，制定本实施意见。现就有关事项通知如下：

一、适用范围

（一）本意见适用于纳入工业（产业）园区标准化建设项目建设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，参照园区标准化项目实施项目招商“双审查”机制，即对拟招引入驻企业、单位面积厂房及配套设施拟售（租）价格先经由投资运营主体审核确认后，再报各园区指挥部或属地镇（街道）、经济开发区对业态类别、投入产出预期、厂房及配套设施售（租）价格进行复核审查通过后，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）已取得出让工业用地的不动产权证书（或土地使用

权证和房屋所有权证);

(二) 未改变工业用地性质和建筑使用功能, 且建筑符合结构安全性和消防安全要求(通过简化政策办理的房屋所有权证及不动产权证应取得有资质的单位出具消防安全评估报告和房屋结构可靠性鉴定合格报告);

(三) 不存在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) 无查封、无抵押(经抵押权人同意除外)等限制权利的情形;

(六) 实行5年过渡期政策, 利用原有工业用地兴办信息服务、研发设计、文化创意、电子商务等新兴产业及我省鼓励发展的生产性或高科技服务业的, 不得分割、分割转让工业物业产权;

(七) 采取国有划拨方式取得工业用地的, 需补办出让手续; 属于集体出让工业用地的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。

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原则上不得少于 500 平方米，工业物业产权分割登记后，原则上不得进行再次分割；

2. 行政办公、生活服务等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和行政办公、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和行政办公、生活服务等配套用房面积比例均不得低于 40%（土地出让合同有约定的除外），且应一并登记办理不动产权证。

对于符合分期实施竣工验收的项目，分割前需完成建设各分期项目的 40%（土地出让合同有约定的除外），建成部分建筑面积应优先分割登记为自留部分，超出自留比例部分和后续分期建设的工业物业可按规定办理工业物业产权分割登记和分割

转移登记；

6. 市自然资源局确定分割方案后，方案同步抄报市住建局。

（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、泉州半导体高新区晋江分园区办事处同意，由市工信局对企业入驻园区提出意见；
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原则上 2 年内不得再次转让（不动产证书中标注起止时限），期满后再次转让的，由市工信局对企业入驻园区提出意见。

（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. 填报《晋江市工业物业分割呈报表》，并经所在镇（街道）、经济开发区、泉州半导体高新区晋江分园区办事处同意；

2. 申请人向市不动产登记中心提交申请材料。

（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、泉州半导体高新区晋江分园区办事处同意，由市工信局对企业入驻园区提出意见；
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、集成联办”流程，在受理当天完成备案、审核，并于受让方缴税当日办结领证。

（三）分割转移登记办理流程

1. 填报《晋江市工业物业分割呈报表》《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、泉州半导体高新区晋江分园区办事处同意，由市工信局对企业入驻园区提出意见；
2. 转让双方共同向市不动产登记中心提交申请材料。

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. 晋江市工业物业分割呈报表（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，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）。

（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”统一制定的补充协议范本），纳入存量房买卖合同附件管理。

（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. 晋江市工业物业分割呈报表（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. 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”统一制定的补充协议范本），纳入存量房买卖合同附件管理。

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，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。

（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。

（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、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、消防救援大队、泉州市晋江生态环境局和泉州半导体高新区晋江分园区办事处。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。

七、其他事项

（一）本文件自 2024 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 1 月 31 日止，原《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》（晋政办〔2020〕34 号）自本文件印发之日起废止。

（二）本文件由晋江市自然资源局承担具体解释工作。本文件执行过程中，如与上级出台的相关政策相冲突的，以上级政策内容为准。

附件：1. 晋江市工业物业分割呈报表
2. 晋江市工业物业分割转让呈报表

附件 1

晋江市工业物业分割呈报表

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	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						
镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会、经办人（签字）： 泉州半导体高新区晋江分园区办事处）	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，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: (第__本) :			<input type="checkbox"/> 按幢转让 <input type="checkbox"/> 按层转让	
	购买用途:			转让面积: (平方米)	
	<p>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。</p> <p>转让企业法人代表(签章): 年 月 日</p> <p>受让企业法人代表(签章): 年 月 日</p>				
镇人民政府(街道办事处、经济开发区管委会、泉州半导体高新区晋江分园区办事处)	<p>经办人(签字): 主管领导(签字): (盖公章) 年 月 日</p>				
市工信局意见	<p>经办人(签字): 主管领导(签字): (盖公章) 年 月 日</p>				

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、司法局、
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、应急管理局、市
场监督管理局、城市管理局、政务服务大厅、泉州市晋
江生态环境局、税务局、泉州半导体高新区晋江分园区
办事处、消防救援大队、产业集团。

抄送：市委办、人大办、政协办。

晋江市人民政府办公室

2023年12月16日印发