

常州市自然资源和规划局文件

常自然资规发〔2022〕135号

关于印发《常州市工业项目不动产分割及 分割转让不动产登记操作规程（试行）》 的通知

溧阳市局、金坛区局、各分局，机关各处（室），局属各事业单位：

经局务会研究同意，现将《常州市工业项目不动产分割及分割转让不动产登记操作规程（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



常州市工业项目不动产分割及分割转让 不动产登记操作规程（试行）

为进一步促进土地节约集约利用，规范工业项目不动产分割及分割转让不动产登记行为，根据相关法律法规规定和国家、省关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的相关意见，以及《省政府印发关于进一步帮助市场主体纾困解难 着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1号）、《关于服务保障抗疫情促发展助企纾困的若干政策措施》（苏自然资党组发〔2022〕62号）、《关于工业企业高标准厂房不动产登记的指导意见》（苏自然资函〔2022〕363号）、《市政府办公室印发关于进一步推进工业用地提质增效的若干规定的通知》（常政办发〔2022〕6号）、《常州市建设用地使用权转让管理办法（试行）》（常自然资规发〔2021〕72号）等规定，结合我市实际，制定本规程。

一、适用范围和类型

本规程适用于全市范围内工业项目国有建设用地和建筑物、构筑物分割及分割转让不动产登记。

标准厂房、仓库等建筑物、构筑物可按幢、按层等分割或转让，宗地为共用宗。企业自建等非标准厂房、仓库等建筑物、构筑物可按幢分割或转让，原则上需按规定进行建设用地分割，设独用宗。

二、满足条件

1. 符合法律法规规定和土地使用权出让合同或产出监管协议等约定。对分割或分割转让有约定的，按约定执行；未有约定的，符合条件的可以分割或分割转让。

2. 不动产分割以不改变功能和用途为前提，且须界线固定封闭、功能完整、具有独立使用价值，符合规划、建设、消防等要求。不动产分割后，需对原平面布局调整、改变原疏散方式或防火分区的，应办理消防审批相关手续。

涉及建设用地分割的，分割后的地块应具备独立使用、独立成宗的条件。

3. 已经设立最小不动产单元的，原则上不得再次分割。

4. 行政办公、生活服务设施等配套用房不得单独进行分割转让或抵押。符合不动产单元设立规则和本规程规定的最小基本单元设定，满足规划、建设、消防等要求的，可以与厂房、仓库一并分割转让和抵押。

5. 工业项目不动产分割转让须符合《常州市建设用地使用权转让管理办法（试行）》规定条件。

6. 申请分割的不动产须处于无查封等限制权利的状态。

申请分割的不动产有抵押的，除当事人另有约定外，抵押期间，抵押人可以分割转让抵押不动产。《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间申请分割转让的，须经抵押权人同意。

三、办理流程

1. 申请人向不动产所在辖市、区自然资源和规划部门（机构）申请办理工业项目不动产分割或分割转让的，按以下流程办理：

（1）申请。申请人经属地镇政府（街道办事处）书面同意后，向辖市、区自然资源和规划部门（机构）提出分割或分割转让申请，按规定提交材料（参考附件 1）。

属于标准厂房（高标准厂房）工业项目的，需同时提交属地镇政府（街道办事处）或园区管委会、相关职能部门出具的该厂房属于标准厂房（高标准厂房）的书面材料。

（2）审查。辖市、区自然资源和规划部门（机构）对申请材料进行审查，视情会同有关部门组织现场踏勘并核实不动产状况，核查是否符合分割或分割转让条件。

（3）审批（审核）。符合条件的，拟定允许分割或分割转让的意见。其中涉及分割转让的，征求辖市、区人民政府、常州经开区管委会同意。

出具允许分割或分割转让的意见时需附具行政办公、生活服务设施等配套用房的认定材料（参考附件 2），必要时还需附具新的规划条件等材料。

不符合条件的，直接出具不予分割或分割转让告知书。

（4）登记。辖市、区自然资源和规划部门（机构）将允许分割或分割转让的意见及其他相关材料，流转至不动产登记交易中心（分中心）办理不动产登记。

2. 申请人向不动产登记交易中心（分中心）申请办理分割或分割转让登记的，中心（分中心）收件后流转至辖市、区自然资源和规划部门（机构）审查、审批（审核）。

辖市、区自然资源和规划部门（机构）按前述流程审查、审批（审核）后，将结果流转至中心（分中心）。

审批（审核）通过的，办理分割或分割转让登记；未通过的，中心（分中心）将辖市、区自然资源和规划部门（机构）不予分割或分割转让告知书送达申请人。

流转时间不计入不动产登记办理时限。

四、不动产登记注意事项

1. 工业项目不动产办理首次登记，一般应将宗地上的全部建筑物（包括厂房、仓库及服务于生产的行政办公、生活服务设施等配套用房）及构筑物一并设立一个单元。符合条件的，可以按幢、按层等设立不动产单元，按照多个不动产单元进行首次登记。

2. 宗地按共用宗形式进行登记的，在不动产权证书“面积”栏记载该宗地整宗的土地使用权面积，同时注明“该不动产宗地按照共用宗方式登记”。需分摊土地使用权面积的，在“权利其他状况”栏标注该不动产分摊的土地使用权面积。

3. 标准厂房按幢、按层等办理不动产登记的，可参照建筑区划所有权分摊土地使用权面积。

按幢设立不动产单元的，每个不动产单元的土地使用权面积按照单幢建筑基座占地面积进行计算，即该不动产单元的土地使

用权面积为该建筑基座占用的土地使用权面积。

按层等设立不动产单元的，每个不动产单元的土地使用权面积按照其建筑面积占整幢建筑总面积的比例分摊该建筑基座占用土地的面积计算，其分摊的土地面积即为该不动产单元的土地使用权面积。

4.行政办公、生活服务设施等配套用房单独登记的，在附记栏注记：“行政办公、生活服务设施等配套用房，不得单独抵押或转让”。

5.工业园区内道路、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），仅在不动产登记簿记载，不单独发证。

6.工业园区标准厂房分割项目，不动产登记簿和权属证书上注明为“工业标准厂房分割项目”；工业园区高标准厂房分割项目，注明为“工业高标准厂房分割项目”。

五、附则

已依法入市的农村集体经营性建设用地及厂房、仓库等建筑物、构筑物分割及分割转让参照本办法执行。

已取得预销售证的工业地产项目不动产分割及分割转让登记不适用本规程。

公开方式：主动公开

常州市自然资源和规划局办公室

2022年5月25日印发

附件 1:

工业项目不动产分割/分割转让申请材料清单

- 1.分割或分割转让申请书;
- 2.属地镇政府（街道办事处）同意分割或分割转让的书面意见;
- 3.属于标准厂房或高标准厂房的，属地镇政府（街道办事处）或园区管委会、相关职能部门出具的标准厂房或高标准厂房的认定材料;
- 4.不动产权属证书或土地权属来源材料，如土地出让合同、产出监管协议等其他有关材料;
- 5.建设工程符合规划的材料（含建设工程规划许可证、房屋规划平面图、核准工程明细表、核实合格单）;
- 6.房屋已经竣工的材料;
- 7.不动产测绘报告，地名、公安编号证明;
- 8.工业项目公建配套建设表。

附件 2:

工业项目公建配套建设表

项目名称				建筑面积	
公安编号				所属街道	
建设单位					
联系人				联系电话	
序号	公建配套项目	位 置	总面积 (m ²)	备 注	
1	物业管理用房				
2	变、配电间				
3	消防控制室				
4	消防水池、泵房				
5	机动车库				
6	非机动车库				
7	人防				
8	电信、电信机房				
9	生活泵房				
10	煤气调压站				
11	其他公共建筑				
	合计				
其他说明:					
属地镇 (街道) 意见 (章)			辖市、区自然资源和规划部门(机构)意见(章)		

注：该表中的公建配套项目仅为参考项，申请时需按实际状况填写。行政办公、生活服务等配套用房也需填写在公建配套项目中。备注栏注记建设单位“自持”还是“业主共有”。