

桂林市工业标准厂房分割登记实施细则

（公开征求意见稿）

为规范工业标准厂房分割登记，保护权利人的合法权益，积极引导中小微企业入园发展，促进企业集中、产业集群、用地集约，推动工业经济转型升级和土地节约集约利用，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》以及《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规定，结合我市实际，特制定本实施细则。

一、分割登记范围

本实施细则适用于市属工业园区范围内，在出让的国有建设工业土地上经依法批准建设的工业标准厂房的分割登记。

本实施细则所指工业标准厂房，是指符合工业产业园发展规划和国家通用建筑标准及行业要求，由政府、企业等专门投资运营单位经过统一规划和集中建设，用于企业租赁或者购置从事产业研发中试、工业生产经营活动的通用厂房、专用厂房、工业（产业）大厦。建（构）筑物是否为工业标准厂房，由工信部门予以书面认定。

二、分割登记条件

（一）宗地应当权属合法、界址清楚、面积准确，无违法用地，无违法建设行为。

（二）按照出让合同约定缴清国有建设用地使用权全部出让金

和税费，并取得不动产权证书（国有土地使用证和房屋所有权证）；

（三）完成项目总评且工业标准厂房建筑工程通过主管部门竣工验收备案；

（四）符合规划设计条件，不改变工业用地用途、消防要求，且工业标准厂房分割后不影响使用功能并满足安全条件；

（五）无抵押、查封等限制权利的情形；

（六）法律法规规定的其他条件。

三、分割登记规定

（一）工业标准厂房分割单元应当符合现行规划、建设、消防等安全技术标准，原则上以自然幢或者层作为分割登记单元，如确需在同一楼层分割的，还应当符合可以独立使用功能布局的要求，且最小分割单元不得小于 300 平方米。土地不予独立分宗，继续沿用共用宗地。对工业标准厂房分割后，建（构）筑物应当按房屋登记要求办理不动产权证。

（二）办公、物业用房、水泵房、消防控制室、食堂等公用配套用房不得进行产权分割或者挪作他用、出售、转让、抵押等。道路、绿化、消防通道等公共基础设施占地面积不得分割登记，分割单位不得以任何理由破坏、占用。

（三）分割单位不得改变规划设计整体布局，分割登记后不得改变原审批技术标准，分割后工业标准厂房布置装修应当满足消防和安全规范要求，不得降低安全、防火危险等级。

（四）对于整体建（构）筑物跨建在国有建设用地使用权终

止日期不同的多宗土地上的，分割单位应当到自然资源部门办理调整土地使用权年限相关手续，确保调整后的宗地国有建设用地使用权终止日期保持一致。

（五）工业标准厂房办理分割登记时，标注记载“当该不动产确需转让时，须经园区管委会审核同意，方可办理转移登记。”即分割单位对取得分割登记后工业标准厂房不动产权需要转让的，须经园区管委会审核同意。

四、分割登记办理程序

（一）业主向所在园区管委会提交《桂林市工业标准厂房分割登记申请表》和相关权属材料。按照工业不动产基本单元制定工业标准厂房的分割方案，工业标准厂房的分割方案应当明确产业功能分布、消防安全、环保准入、房屋质量、建设规划等内容；

（二）园区管委会建立工业标准厂房分割联合审查工作制度，牵头组织属地相关部门依法依规做好产权分割和产权登记管理工作。自然资源部门负责对工业标准厂房的分割方案中涉及工业标准厂房的用地、规划等方面审查；住房城乡建设部门负责对工业标准厂房的分割方案中涉及房屋质量安全、消防安全、房屋面积等方面审查，以及工业标准厂房分割竣工图备案管理工作；生态环境部门负责对工业标准厂房的分割方案中涉及环保方面审查；工业和信息化部门负责工业标准厂房认定等方面审查；

（三）工业标准厂房的分割方案经园区管委会组织相关部门进行审查后，再由园区管委会办公会议研究确定审批；

(四) 经园区管委会审批同意后, 业主应当到住房城乡建设部门备案, 备案后方可到不动产登记机构申请办理不动产分割登记。

五、持证分割登记应当具备材料

- (一) 不动产登记申请书。
- (二) 申请人身份证明。
- (三) 不动产权证书(国有土地使用证和房屋所有权证)。
- (四) 经审核通过的《桂林市工业标准厂房分割登记申请表》。
- (五) 经审核备案的测绘报告、不动产权籍调查资料。
- (六) 经住房城乡建设部门备案的工业标准厂房分割竣工图。

六、其他事项

(一) 申请人持证办理分割登记时, 不动产登记机构应当收回并注销原工业标准厂房不动产权证书(国有土地使用证和房屋所有权证), 并将有关事项记载于不动产登记簿后, 向申请人核发新的不动产权证书。

- (二) 闲置工业厂房分割登记参照执行。
- (三) 各县(市、区)工业产业园区参照执行。
- (四) 本实施细则由市自然资源局负责解释。
- (五) 本实施细则自印发之日起施行, 有效期 xx 年。

桂林市工业标准厂房分割登记申请表

申请人 (房地产权利人)			
土地坐落			
出让时间		不动产权证号	
土地面积(亩)		总建筑面积 (平方米)	
联系人		联系电话	
工业标准厂房 分割方案	(另附图与文件)		
盖章 年 月 日			
园区管委会意见: 盖章 年 月 日	自然资源部门意见: 盖章 年 月 日	住房城乡建设部门意见: 盖章 年 月 日	
生态环境部门意见: 盖章 年 月 日	工业和信息化部门意见: 盖章 年 月 日	消防大队意见: 盖章 年 月 日	