

# 永兴县人民政府办公室文件

永政办发〔2023〕13号

## 永兴县人民政府办公室 关于印发《永兴县产业园区企业厂房不动产权 分栋登记工作实施方案（试行）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直及省市驻永有关单位：

《永兴县产业园区企业厂房不动产权分栋登记工作实施方案（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

永兴县人民政府办公室

2023年10月21日



# 永兴县产业园区企业厂房不动产权分栋 登记工作实施方案（试行）

为贯彻落实上级关于加快推进产业园区改革和创新发展的要求，支持实体经济发展，提高土地利用效率，规范我县产业园区企业标准厂房不动产权分栋登记工作，结合工作实际，制定本方案。

## 一、适用范围

碧塘产业园、湘阴渡化工产业园

## 二、政策依据

- 1.《中华人民共和国民法典》。
- 2.《中华人民共和国土地管理法》。
- 3.《不动产登记暂行条例》。

4.《湖南省人民政府办公厅关于加快推进产业园区改革和创新发展的实施意见》（湘政办发〔2018〕15号）第一条第三款“鼓励园区建设用地的多功能立体开发和复合利用，按照规划建设时序进行一体化整体开发”、第二条第二款“允许园区在政策和权限范围内制定相应的招商引资优惠政策”、第三条第一款“允许工业用地使用权人按照有关规定经批准后对土地进行再开发”。

5.《湖南省自然资源厅 湖南省发展和改革委员会关于印发〈2023年度湖南省产业园区闲置土地、批而未供土地、低效用地、国有闲置厂房盘活处置工作方案〉的通知》（湘自资发〔2023〕

12号)第一条第三款处置方式:遵循“能用则用、不用则售、不售则租、能融则融”处置原则,按照“摸清、管住、用好、盘活”工作思路,严格依据相关法律法规和政策制度,推动对“三类低效土地”、国有闲置厂房盘活处置,第三点分割转让:“对具备独立分宗条件,符合规划、设计、建设、施工以及安全等要求的地块进行分割后转让,需取得转让许可文件和签订转让合同”。

6.《郴州市自然资源和规划局办公室关于印发〈规范国有建设用地和非住宅类房屋分割的指导意见(试行)〉的通知》(郴资规办发〔2022〕8号)。

### 三、不动产权分栋登记应满足下列条件

1.已取得不动产权证书(土地使用权证和房屋所有权证)。

2.受让方应符合园区产业布局规划。符合现行规划、建设、消防、房屋质量安全等安全技术标准,应由房屋质量和消防安全的主管部门现场核查出具合格证明材料后再办理登记手续。登记项目业主应严守安全、环境底线,依法办理市监、环保、安全等相关审批手续,未经准入、未办理相关手续不得建设及投产运营。受让方如对厂房进行改建(包括内部装修、改变为劳动密集型企业的生产加工车间)应向审批部门申请消防、房屋质量安全验收备案后方可投入使用。

3.宗地权属合法、界址清楚、面积准确,无违法用地,分栋登记后的房屋应形成不动产单元,并由不动产登记部门确认是

否属于独立使用、权属界线封闭的空间。

4.按照土地出让合同约定缴清全部土地使用权出让金和税费。

5.按照投资协议书和出让合同约定完成全部投资和项目整体通过验收（竣工备案）。

6.符合规划设计条件，不改变批准的使用用途。

7.无查封等限制权利的情形。

8.符合土地出让合同中有关转让条款。

#### **四、登记要求**

1.参照商品房登记模式，厂房分栋分别登记，分栋登记的土地使用权属共同共有，在各自持有的不动产权证附记栏注明所占份额的分摊土地面积。

2.厂房分栋办证应具备较为完善的安全生产设施，由永兴经开区签署同意受让方入园的意见。

3.道路、绿地、公用配套用房、公共基础设施、物业服务用房及其它公共场所属共同使用。转让方与受让方应签订协议书，明确相应管理义务和安全生产责任，确保双方无争议。公用配套用房和公共基础设施的维修、保养按份共同承担，不得以任何理由破坏。

#### **五、办理程序**

1.不动产登记申请人持有关材料，向县不动产登记中心提出申请。

2.县不动产登记中心对要件审查后，填写《内审单》(含不动产基本情况及分栋登记内容)，县自然资源局相关股室(单位)依据管理职责、相关法律法规和政策签署意见。

3.县自然资源局领导签署意见。

4.同意登记的，由县不动产登记中心办理不动产权登记手续，不同意的由县不动产登记中心书面告知申请人。

5.不动产分栋登记必须公示的，由县不动产登记中心在不动产所在现场、县政府网站公示。

## **六、变更登记（分拆）申请材料**

1.不动产变更登记申请书。

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.权籍调查成果（测绘报告）。

5.工业厂房分栋变更登记（分拆）内审表。

6.永兴经开区、县应急管理局及其他权利人、有关利害关系人的同意意见。

## **七、转移登记申请材料**

1.不动产转移登记申请书。

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.权籍调查成果（测绘报告）。

5.工业厂房分栋转移登记内审表。

6.永兴经开区、县应急管理局及其他权利人、有关利害关系人的同意意见。

7.厂房分栋转移登记涉及房屋质量和消防安全的，应提供主管部门的意见材料。

8.转让方与受让方签订共同使用公用场所的协议书。

9.转移登记材料（买卖、互换、赠与合同、继承或者受遗赠、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书）。

10.相关完税凭证。

## 八、不得办理不动产分栋登记的情形

1.有司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制不动产权利情形的。

2.用地批文、挂牌公告、土地出让合同或者招商协议、入园协议等约定不得分割等限制分割条款的。

3.违法行为、闲置土地未依法处理到位的。

4.有重大公共利益价值的、涉及文物保护的建筑物。

5.存在权属纠纷未处理到位的。

6.厂房分栋登记后影响房屋结构、消防安全要求的。

7.厂房分栋登记后可能会造成较大社会稳定风险的。

8.未经批准改变土地用途和房屋用途的。

9.依法应征求有关权利人、利害关系人意见而未征求，或

同意意见达不到法定要求比例的。

## 九、其他

1.如遇特殊情况，确需分层（或分间）登记的，由县自然资源局报县政府同意后，可参照本实施方案按程序办理。

2.本实施方案从印发之日起试行，试行期为2年。

---

永兴县人民政府办公室

2023年10月21日印发

---