

宁化县自然资源局
福建宁化华侨经济开发区管理委员会
宁化县工业和信息化局
宁化县住房和城乡建设局
宁化县城管局

文件

宁自规〔2022〕1号

关于新建工业项目用地分割转移的
指导意见（试行）

各乡镇人民政府、县直各有关单位：

为加强我县新建工业项目用地分割转移管理，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《三明市规范经济开发区工业园区标准厂房和仓储库房不动产分割转移登记指导意见（试行）》明国土资综〔2018〕486号等有关规定，在防止企业变相建设房地产的同时，本着为企业解决困难、减轻企业生产成本、明晰产权、

方便企业融资、防范金融风险为出发点，引导企业入园区发展，促进企业集中、产业集群、用地集约，推动工业经济发展和土地节约集约利用，结合我县实际，经县政府同意，对我县新建工业项目用地申请分割转移有关事项提出以下指导意见。

一、适用情形

本意见适用于意见印发之日起入驻我县华侨经济开发区（以签订入园协议作为入驻起点日）范围内的新建工业项目用地申请分割转移的情形。

二、具体要求

（一）原土地出让合同对于分割转移内容有约定的，按土地出让合同约定执行。原土地出让合同对于分割转移内容没有约定的，且已取得不动产权属证书的，允许分割转移，分割原则上不超过5个单元，每个分割单元均不能是空地。宗地分割应以幢、层为最小单元，分割后的单元建筑面积原则上不低于1000平方米，分割后的单元不允许再分割，分割后各单元必须符合现行安全、消防等技术标准。

（二）申请分割转移的项目应无抵押、查封等不动产权利受限制的情况。

（三）已完成工程建设整体竣工验收的工业用地，允许分割转移。分割转移的受让方拟从事的产业应符合园区产业布局。分割转移的每宗土地需分别签订不动产转移合同。

（四）在满足规划、安全、消防、环保等条件且不改变工业用途的条件下，申请分割转移的土地使用权原则上以共用面

积登记；建（构）筑物按相关要求办理不动产转移登记，在完成分割转移登记后，权利人不得改变土地用途和建筑物用途。非生产性配套设施不允许单独分割。

（五）分割后宗地应当四至界线明确，宗地上建筑物需具有独立使用空间、使用功能，具备单独出入条件，同时满足消防要求。

（六）宗地范围内存在违法建设或存在违法改变建筑物用途情况的，由县城市管理局出具处置意见后再予以受理。

三、分割转移流程

（一）新建工业项目用地办理不动产首次登记后，项目业主委托具有测绘资质的房屋测绘机构对拟分割宗地进行分割测绘。分割测绘不得违反最小单元要求，测绘完毕出具不动产权籍调查成果。

（二）项目业主向县华侨经济开发区管委会提交拟分割地块分割方案，县华侨经济开发区管委会进行初步审查，审查同意后报各相关单位会审，各相关部门作为联审部门在审查意见表上签署是否同意分割或符合相关规定的明确意见。

（三）经部门联审通过后由县自然资源局办理产权分割转移相关手续。

四、所需材料

（一）不动产登记申请表；

（二）原不动产权证书；

（二）分割方案及《宁化县新建工业项目用地不动产分割

转移审批表》；

（三）拟分割项目用地的权籍调查成果，包括宗地图、房屋平面图；

（四）拟转让方和拟受让方的组织机构代码证、法定代表人及委托人身份证明等；

（五）拟转让方股东同意分割转移的股东会决议。

（六）建筑物已经竣工验收合格的证明材料（证明材料应提供：1. 县住建局出具的房屋竣工验收备案表，或有资质的鉴定机构出具的房屋质量安全鉴定报告，或经五方责任主体验收合格的竣工验收报告；2. 建设工程消防验收意见书或有资质的消防技术服务机构出具评估结果为合格的《建筑工程消防安全评估报告》）。

（七）分割后有改变原建筑使用性质、楼面荷载、消防设施和平面布局等情形之一者，应重新申报消防设计审查验收备案并提交分割后的建设工程消防验收意见书或备案表。

五、明确职责

（一）县华侨经济开发区管委会负责核实项目投资、开发建设和利用情况，审查转让方入园投资协议履约情况，认定在建项目完成开发投资总额比例，审查受让方拟从事的产业是否符合园区产业布局（必要情况下与受让方签订入园协议），出具是否同意分割转移的意见。

（二）县工信局负责审查拟分割转移登记中作为受让方的新入驻企业拟从事的产业是否符合产业政策。

（三）县住房和城乡建设局负责审查分割方案涉及不动产

的原消防审批情况。

（四）县城市管理局负责对工业用地范围内存在的违法建设、违法改变建筑物用途情况出具处置意见。

（五）县自然资源局负责审查原国有土地使用权出让合同履行情况及审查规划实施情况，出具拟分割转移用地是否符合规划的意见，负责办理不动产权登记相关手续。

六、本指导意见自印发之日起试行，有效期限 2 年

附件：宁化县新建工业项目用地不动产分割转移联审表


宁化县自然资源局


福建宁化华侨经济开发区管理委员会


宁化县工业和信息化局


宁化县住房和城乡建设局


宁化城市管理局
2022年4月7日

附件

宁化县新建工业项目用地不动产分割转移联审表

土地使用权利人		出让时间	
土地坐落		不动产权证号	
土地性质		土地面积	
申请分割转移 情况及理由	权利人签名：(公章) 年 月 日		
县华侨经济 开发区管委 会审查意见	负责人签名：(公章) 年 月 日		

县工信局 审查意见	负责人签名：(公章) 年 月 日
县住建局 审查意见	负责人签名：(公章) 年 月 日
县城管局 审查意见	负责人签名：(公章) 年 月 日
县自然资源局 审查意见	负责人签名：(公章) 年月 日

