



宁国市自然资源和规划局 关于印发《宁国市工业项目不动产分割和登记 操作规程（试行）》的通知

宁自然资规〔2023〕183号

各自然资源和规划所，机关各科室、二级机构：

《宁国市工业项目不动产分割和登记操作规程（试行）》已经局会议研究，现予以印发，请认真贯彻执行。

特此通知。

宁国市自然资源和规划局

2023年7月11日

（此件公开发布）



宁国市工业项目不动产分割和登记操作规程 (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和登记行为,根据《不动产等暂行条例实施细则》和《关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施意见的通知》(皖自然资规〔2019〕3号)、《安徽省自然资源厅关于印发创建一流营商环境实施方案的通知》(皖自然资〔2022〕26号)、《宣城市自然资源和规划局关于进一步支持民营企业高质量发展若干意见》(宣自然资规规〔2023〕1号)、《宣城市自然资源和规划局关于工业项目不动产分割和登记工作意见(试行)的通知》(宣自然资规规〔2022〕1号))等规定,结合我市实际,制定本规程。

一、适用范围和类型

本规程适用范围为本市行政区域内以出让方式取得国有建设用地使用权的工业项目不动产分割和登记。

标准化厂房、小微企业园房产可按幢(层、间)分摊土地共用面积,办理不动产登记;其他工业项目房产,原则上需按规定进行建设用地分割,确因企业抵押融资需要按幢分割的,经属地

组织审核符合规划、房屋质量、消防安全等条件的可按幢分摊土地共用面积，办理不动产登记。

二、办理要求

1、符合法律法规规定和《国有建设用地使用权出让合同》约定。对分割和登记有约定的，按约定执行；未有约定的，符合条件的可分割和登记。

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。

5、申请分割的不动产须处于无查封等限制权利的状态。

申请分割的不动产在抵押期间申请分割的，须经抵押权人同意，当事人另有约定的依据约定执行。

三、办理流程

申请人申请办理工业项目不动产分割的，按以下流程办理：

（1）申请：申请人经属地政府（街道办事处）、经开区管委



会书面同意后，向不动产登记机构提出分割登记申请，并提交以下材料：①分割登记申请和属地政府（街道办事处）、经开区管委会同意分割的书面意见；②小微企业园设立、标准化厂房认定材料；③不动产权证或土地权属来源证明材料；④房屋竣工验收材料（含不动产测绘报告、验收备案表、建设工程规划许可证、规划核实意见等材料）

（2）审核：不动产登记机构对申请材料进行审核，视情会同有关部门组织现场踏勘并核实不动产状况，核查分割后是否符合不动产登记条件。

（3）登记：不动产登记机构根据现场踏勘和核查意见对符合分割登记条件的办理不动产登记，不符合分割登记条件的出具不予受理通知书。

四、不动产登记注意事项

1、标准化厂房、小微企业园工业房产申请按幢（层、间）登记的，按每个房屋产权单元面积所占地上与地下结建房产总面积之和的比值，采用“大分摊”方式分摊地表国有建设用地使用权面积办理首次登记。分摊的土地共用面积在不动产证书“权利其他状况”中记载。

上述“大分摊”方式分摊土地共用面积具体计算方式为：每个房屋产权单元面积/（地表房产总面积+地下结建房产总面积）

× 地表国有建设用地使用权面积。

2、鉴于“大分摊”计算方式与建筑总面积具有不可分割性，标准化厂房、小微企业园项目需竣工验收、符合不动产首次登记条件时申请。特殊情况确需调整建设工程设计方案的，应在符合相关规定且规划建筑总面积不变的前提下进行。权利人擅自或未经批准改变建设工程设计方案的，暂停受理该项目所有自然资源规划业务。

3、标准化厂房、小微企业园项目，投资主体自持产权的房屋建筑面积原则上不低于建筑总面积的 30%(含行政办公及生活服务配套设施用房)，自持年限原则上与土地出让年期一致。自持产权可出租也可以整体抵押,但不得部分抵押。自持产权期间，投资主体负责园区（项目）的运营管理、配套用房管理和公共基础设施维护等工作。

4、标准化厂房、小微企业园项目自持产权期限届满或届满前，投资主体申请转让的，需整体转让。具体转让对象、运营和配套用房管理、基础设施维护等事项要形成方案，按照工业项目所在区域，经属地政府、街道办事处或经开区管委会审核同意后实施。若自持产权涉及司法执行的，市不动产登记中心在办理的同时，将相关情况函告属地政府或经开区管委会。

其他工业项目在采用“大分摊”方式办理首次或变更登记后，



申请办理抵押登记的，涉及行政办公及生活服务配套设施用房，必须连同一幢以上生产性用房共同抵押，不得部分抵押；涉及转让的，须取得属地政府、街道办事处或经开区管委会书面同意意见。

五、附则

- 1、本工作意见中的“建筑面积”“建筑总面积”均指实际建筑面积，不考虑计容折算面积。
- 2、法律法规另有规定的依法律法规规定执行。
- 3、本操作规程自印发之日起执行，有效期 2 年。
- 4、本操作规程最终解释权归宁国市自然资源和规划局。