

中牟县人民政府文件

牟政文〔2022〕15号

中牟县人民政府 关于妥善处理产业集聚区工业项目不动产 登记相关问题的意见

各园区管委会，县人民政府各部门，各有关单位：

为盘活我县产业集聚区存量工业用地，有效消除个别工业项目低效利用土地状况，全面提升集聚区节约集约用地水平，促进产业集聚区“二次创业”和县域经济高质量发展，依据《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）及《郑州市人民政府关于印发郑州市拓展发展空间保障工业用地需求若干措施的通知》（郑政〔2018〕44号）文件精神，结合我县实际，现就妥善处理产业集聚区工业项目不动产登记相关问题提出以下意见：

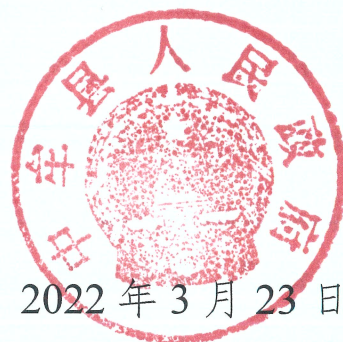
为进一步规范工业厂房登记管理，确保工业厂房的使用功能不丧失、工业用地性质不改变。工业厂房建成后申请房屋所有权首次登记的，一般以幢为不动产单元进行登记，确需分割登记的，在不改变用途且符合规划的前提下，因生产需要在接受投资、合资、对外投资合作过程中，经所在园区管委会及县科技工信局审核同意，县发展改革委（或项目备案单位）、县资源规划局、县住建局、县住房保障服务中心确认后，允许以层为不动产单元申请办理不动产登记。对于对外出售的标准化厂房的房屋所有权首次登记，原则上以幢、层为不动产单元进行登记。对于规划施工图纸中有明确界址且现场有固定界限的标准化厂房确需分割登记的，允许以间为不动产单元进行登记（间的建筑面积 $\geq 300\text{m}^2$ ，若是单层建筑面积 $\leq 600\text{m}^2$ 的不得以间为不动产单元进行登记）。确需办理现售证的企业，由企业向县住房保障服务中心提出申请，经县住房保障服务中心报请县政府研究同意后，县住房保障服务中心参照《商品房销售管理办法》予以办理现售备案证。

单个工业项目，建成后无实际生产或利用率低，确需进行产权分割盘活的，在不改变用途且符合规划的前提下，经所在园区管委会及县科技工信局审核同意，并由县发展改革委（或项目备案单位）、县资源规划局、县住建局、县住房保障服务中心确认后，允许以所在园区管委会委托第三方评估核准的成本价转让给省、市支持发展的产业项目的，以层为不动产单元办理分割转移登记，县不动产登记中心按证载内容采用土地分摊的方式办理。

豫政〔2020〕32号文件实施前，已按照幢、层、间为不动产单元办理过房屋所有权登记的工业厂房，建设单位通过房地产二级市场进行不动产交易的，县不动产登记中心按证载内容采用土地分摊的方式办理不动产转移登记。

豫政〔2020〕32号文件实施后，对于对外出售的标准化厂房，县不动产登记中心依据首次登记信息进行转移登记。因盘活低效空闲的工业用地，经批准允许对工业用地分割转让的，涉及标准化厂房的按照独立使用的幢、层等权属界线封闭的空间为基本单元分割转让，但不得改变土地和房屋用途；涉及新型产业项目的，在达到《国有建设用地使用权出让合同》和《工业项目“标准地”履约监管协议》条件后，允许对产业用房依规依约分割转移登记，生活服务设施不得分割，以共用形式取得土地使用权的不再单独分割。

本意见仅适用于工业厂房（具有居住、商业类用途、与工业生产用途不一致的房屋不适用于本意见相关规定），自印发之日起施行，有效期两年。





抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室

2022年3月23日印发
