



# 关于印发《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

宣州区人民政府、宣城经济技术开发区管委会、宣城现代服务业产业园管委会、宣城高新技术产业开发区管委会：

现将《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）》印发给你们，请认真执行。

宣城市自然资源和规划局

2022年4月15日

（此件公开发布）



## 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）

为深入贯彻落实全省改进工作作风为民办实事为企优环境大会精神和“新春访万企、助力解难题”活动要求，持续优化营商环境，支持实体经济健康发展，依据《不动产登记暂行条例实施细则》、《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）、《宣城市人民政府办公室关于加快小微企业园高质量发展的实施意见》（宣政办〔2020〕13号）等文件规定，制定本工作意见。

**第一条** 本工作意见适用范围为宣州区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。

宣州区政府和宣城经开区管委会、宣城现代服务业产业园管委会、宣城高新区管委会（以下简称“各园区管委会”）负责各自管理的工业项目房产分割方案和转让条件的审核工作。

**第二条** 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，因企业



抵押融资需求，可按幢分摊土地共用面积，办理不动产登记。

标准化厂房、小微企业园投资主体申请对房产按层（间）分割的，应在满足分割的基本单元（有固定界限、可以独立使用且有明确、唯一的编号房屋或者特定空间）的前提下，按照工业项目所在区域，先向宣州区政府（各园区管委会）提出申请，并附具符合产业分布、消防安全、环保准入、房屋质量、规划建设、交通组织等相关内容。市不动产登记中心依据审核同意的房产分割方案，办理不动产登记。原则上每幢房产只分割一次。

**第三条** 已建成工业房产采用幢（层、间）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变更登记；在建项目按批准的建设工程设计方案中的幢（层、间）确定房屋建筑面积所占规划地上与地下结建建筑总面积之和的比值，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：1. 建成项目。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. 在建项目。规划每个房屋单元建筑面积/（规划地上建筑总面积+规划地下结建建筑总面积）×地表国有建设用地使用权面积。



**第四条** 鉴于“大分摊”计算方式与建筑总面积具有不可分割性，在建项目在办理“大分摊”登记前，权利人需向属地自然资源规划主管部门承诺严格按照批准的建设工程设计方案实施建设，不得修改。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。

**第五条** 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。

**第六条** 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，经宣州区政府或各园区管委会同意后实施。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，将相关情况函告宣州区政府或各园区管委会。

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，须取得宣州区政府或各园区管委会书面同意意见。

**第七条** 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。

**第八条** 本工作意见自印发之日起执行，有效期 2 年。原《宣城经济技术开发区范围内工业项目不动产分割和登记工作意见（试行）》（宣自然资规函〔2020〕420 号）废止。