

定府办规〔2024〕9号

**定安县人民政府办公室
关于印发《定安县标准厂房不动产登记及分割
转让管理暂行办法》的通知**

各镇人民政府，县政府直属各单位：

《定安县标准厂房不动产登记及分割转让管理暂行办法》已经十六届县政府第87次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

定安县人民政府办公室

2024年11月6日

（此件主动公开）

定安县标准厂房不动产登记及分割转让 管理暂行办法

为进一步提高土地节约集约利用水平，规范我县工业建筑开发建设，支持工业企业盘活土地资源，促进我县高质量发展，根据《海南省促进中小企业发展工作领导小组印发〈关于推动中小企业健康发展的若干措施〉（暂行）的通知》（琼企促进组〔2020〕1号）、《海南省人民政府关于印发海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9号）、《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》的相关要求，结合我县实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于企业在我县国有土地范围内建设的标准厂房。

本办法所指标准厂房，是指符合国家通用建筑标准及行业要求，用于从事产业研发、工业生产经营活动的通用工业厂房、研发用房。

二、认定主体及标准

县塔岭工业园区范围内建设的标准厂房由县塔岭园区管委会认定备案，县塔岭工业园区范围外建设的标准厂房由县科工信局认定备案，标准厂房必须符合下列条件：

（一）建设标准厂房的土地用途应为工业用地或工业科研混合用地。

(二) 除机械、装备制造及资源加工等产业有特殊要求外，标准厂房一般要求两层以上，容积率一般不低于 1.5。

(三) 标准厂房建筑形态应符合工业项目的层高、载荷、安全、消防等要求，不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。

三、标准厂房不动产登记

(一) 经认定备案的标准厂房，权利人可以按照项目整体申请不动产登记，也可以按幢、层、套申请不动产登记，但每幢、层、套面积不得小于 300 平方米。为确保标准厂房功能完整性，标准厂房在按幢、层、套办理不动产登记时，应当结合实际情况明确服务于该幢、层、套标准厂房的行政办公、生活服务等配套用房的范围、日常使用和通行权等事项。

(二) 不动产登记机构根据权利人申请，在办理不动产登记时，应当按照《不动产单元设定与代码编制规则》设立不动产单元。

1. 可以将宗地上的全部建筑物（包括厂房及服务于生产的行政办公、生活服务等配套用房）及构筑物一并设立一个不动产单元，按整体进行登记、颁发不动产权证书。

2. 可以对宗地上的标准厂房按幢设立不动产单元，按幢进行不动产登记、颁发不动产权证书。

3. 对于每层、套界线固定封闭、具有独立使用价值，满足规划、建设、消防、安全生产等要求的标准厂房，经县自然资源和

规划局核实后，可以按层、套设立不动产单元，按层、套进行不动产登记、颁发不动产权证书。

4. 对于标准厂房配套的行政办公、生活生产服务等配套用房，可以按幢设立不动产单元，按幢进行不动产登记、颁发不动产权证书。

（三）工业用地宗地内的道路，绿地，其他公共场所，供电、门卫、物业管理等公用设施用房（不包括行政办公及生活服务用房）属业主共有，仅在不动产登记簿记载，不单独发证。

（四）标准厂房按幢、层、套办理不动产登记的，土地使用权按照共用宗的方式进行登记，未经依法批准不得将一宗土地分割为多宗土地。

四、标准厂房不动产抵押权登记

（一）按照项目整体进行土地、房屋不动产登记的，在办理不动产抵押权登记时，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序办理登记，并依次记载于不动产登记簿；当事人对抵押权顺位另有约定的，按照约定办理登记。办理后顺位抵押权登记时，不动产登记机构应询问确认本次抵押权人是否知晓该抵押物已设定抵押权。

（二）标准厂房按幢、层、套进行不动产登记的，可以按幢、层、套办理不动产抵押权登记（包括但不限于每幢、层、套单独办理不动产抵押权登记）。

（三）配套用房不得单独申请办理不动产抵押权登记。

五、标准厂房分割转让

（一）分割转让条件

1. 分割转让前，转让方在原取得土地使用权时未与行业主管等相关部门签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》的，转让方应当先与标准厂房备案认定单位补充签订准入协议，未签订准入协议的，不得按幢、层、套办理转移登记。

2. 分割转让受让方的产业应符合海南省和定安县的相关产业准入要求，受让方须与标准厂房备案认定单位签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》，约定但不限于产业类型、项目内容、建设周期、持有年限、固定投资强度、年度产值、年度税收、企业服务、考核机制和违约责任等内容，约定考核面积应为出售建筑面积（其中包含公摊面积）。

3. 经认定备案的标准厂房，在满足规划、安全、消防、环保等条件且不改变工业用途的前提下，可按幢、层、套将建筑产权进行分割转移登记，分割后的标准厂房最小基本单元须有围护结构、可以独立使用的建筑空间，其中幢、层、套面积不得小于 300 平方米。

4. 配套用房不得单独进行分割转让。

（二）转让及受让方的责任义务

1. 标准厂房内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施及物业服务用房属业主共同使用，转让及受让方应明确双方的消防安全和管理责任。

2. 分割转让的，原权利人自持部分比例不得低于总计容建筑面积的 15%。

3. 分割转让后受让方如对厂房进行改建的，应当取得所在楼栋全部权利人同意，并按规定办理相关手续。

六、法律责任

（一）在标准厂房不动产登记及分割转让过程中，相关人员存在弄虚作假行为的，将交由相关职能部门处理，已取得产权证的依法予以撤销，并将相关单位纳入失信惩戒名单；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）国家机关工作人员在处理标准厂房不动产登记及分割转让工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、利益输送等行为的，由所在单位或者纪检监察机关给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

七、附则

（一）本办法自印发之日起执行，由县自然资源和规划局会同有关部门负责解释，有效期三年。

（二）在办理标准厂房不动产登记及分割转让过程中未提及的问题以“一事一议”方式报县政府研究确定。

（三）本办法与国家、省出台的有关规定相冲突的，从其规定。

附件：1. 定安县标准厂房认定备案表
2. 分割转让流程及申请材料

附件 1

定安县标准厂房认定备案表

标准厂房 企业名称 (盖章)					
社会信用 代码					
申请认定备 案的楼栋名 称、坐落、不 动产权证号					
法定代表人		联系电话		厂区占地面 积(平方米)	
现有厂房总 面积(平方米)		结构及层高		土地证号	
竣工验收情 况					
符合声明	本企业郑重声明：本项目符合标准厂房认定标准；本企业对上述备案信息的真实性负责。如违反规定或有虚假，将依法承担相应责任。				
备案意见					

附件 2

分割转让流程：

标准厂房分割转让流程：向县塔管会或县科工信局申请标准厂房认定备案（7 个工作日）受让方与认定备案单位签订准入协议（转让前转让方未签订准入协议的，应与认定备案单位补充签订准入协议）（10 个工作日）转让及受让双方共同向县自然资源和规划局不动产登记部门申请不动产转移登记（3 个工作日）。

申请材料：

（一）认定备案材料

1. 企业营业执照复印件（盖章）、法定代表人身份证复印件或有效身份证明；
2. 土地使用权证或不动产权证书复印件；
3. 总平面图、厂房规划图、厂房竣工验收材料（项目竣工联合验收信息表、竣工联合验收结果告知书，或专项验收合格意见）；
4. 项目单位出具关于设计和实际建设符合标准厂房认定标准（条件）的承诺书（说明设计指标参数和实际建设情况，配套设施的建设情况）；
5. 定安县标准厂房认定备案表。

（二）分割转让登记材料

1. 不动产登记申请书；

2. 土地和房屋产权证书；
3. 转受让方签订的转让协议书；
4. 定安县标准厂房认定备案表；
5. 完税凭证；
6. 三方协议复印件；
7. 转受让方的身份证明材料；
8. 房屋测绘报告、土地分摊技术报告、房屋平面图、宗地图；
9. 其他需要提供的材料。

