

桐柏县不动产登记服务中心文件

桐不动产（2022）05号



桐柏县不动产宗地分割登记实施方案

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院55号令）《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）相关规定，结合我县优化营商环境工作实际，为破解市场主体利用土地资产抵押融资形式单一、土地利用效率不高、存量土地资产处置难等问题，实行不动产宗地分割登记改革，特制定如下方案。

第二条 本方案所称的不动产宗地分割登记是指权利人在依法取得土地用途为工业用地的国有建设用地使用权并办理首次登记后，因抵押融资等需求而申请对宗地及附属厂房进行的分割登记。

第三条 工业用地宗地分割登记必须坚持分割前后权利人、土地用途、使用年限“三不变”原则。不得改变规划设计

条件等相关约定。办理宗地分割后不得办理分割后的转移登记。

第四条 有下列情形之一的，不予分割登记：

（一）《国有建设用地使用权出让合同》或招商引资协议已明确不可分割的；

（二）有查封、冻结等限制权利情形的；

（三）已被认定为闲置土地的；

（四）工业项目用地中的行政办公及生活服务设施用地或单体大型工业项目中的研发、设计、检测、中试设施用地不得单独分割；

（五）其他法律法规规定不可分割的。

第五条 工业用地宗地分割界线应依据项目的规划出让条件、建筑设计方案、实际功能分区和建设完成程度等综合确定，宗地分割登记时，应将相关约束性条款在登记簿和不动产权证书上予以备注。

（一）宗地分割后的地块应具有独立分宗条件，分割红线不得跨越建（构）筑物，出入口、公用通道以及配电房、地下管线等公共设施仍须共用；分割后不得影响规划条件的执行，须满足消防等行业安全要求；

（二）项目未开工建设或正在建设的，应依据经批准的建筑设计方案确定分割界线；

（三）项目已竣工的，依据竣工验收报告及现状确定分割界线；

(四) 办理工业用地宗地分割登记时，要在登记簿和不动产权证书附记栏备注项目产业类别、投资强度、开竣工时间、公用通道和公共配套设施共用约定及宗地债权（务）处置条件等要求。

第六条 工业用地宗地分割登记存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意。因法律法规和相关政策规定不能分割登记的，可推行按共用宗地分幢、分层登记。

第七条 权利人申请宗地分割登记应提供如下申请材料：

- (一) 宗地分割申请（含经宗地所在辖区乡镇人民政府、园区管委会同意的宗地分割方案）；
- (二) 自然资源局同意分割意见；
- (三) 不动产权证书。

第八条 本方案自公布之日起实施。施行期间，国家法律、法规有新规定的，从其规定。

桐柏县不动产登记服务中心

2022年7月4日

