

南阳市自然资源和规划局
南阳市住房和城乡建设局
南阳市工业和信息化局
南阳市不动产登记服务中心

文件

宛自然资〔2022〕59号

关于印发《南阳市工业项目国有建设用地使用权及
房屋所有权分割和不动产登记实施意见》的通知

各县（市、区）自然资源主管部门，住房和城乡建设局、工业和信息化局主管部门，市不动产登记服务中心：

为进一步提高工业用地利用率，增强企业投融资活力，依据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》《河南省自然资源厅关于印发〈服务“万人助万企”十项措施〉的通知》等文件，联合制定了《南阳市工业项目国

有建设用地使用权及房屋所有权分割和不动产登记实施意见》，现
印发如下，请参照执行。



2022年10月31日

南阳市工业项目国有建设用地使用权及房屋所有权分割和不动产登记实施意见

第一章 总 则

第一条 为服务和规范工业项目国有建设用地使用权及房屋所有权分割、登记工作，降低制造业企业成本，支持实体经济发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《河南省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（豫政办〔2021〕27号）等法律法规和政策文件精神，结合我市实际制定本实施意见。

第二条 本实施意见适用于南阳市卧龙区、宛城区、城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、鸭河工区、卧龙综合保税区范围内以出让方式取得的工业用途国有建设用地使用权及房屋所有权分割和分割转让。

工业用地房屋分为产业用房和配套用房，其中产业用房是指用于研发、生产、仓储用途的房屋；配套用房是指为服务研发、生产配套的办公用房、员工宿舍、食堂及其它必要的配套物业设施。

第三条 取得国有建设用地使用权的工业项目分割、登记需满足以下条件：

(一) 申请主体为依法注册登记的企业。

(二) 申请分割的宗地是依法取得的国有建设用地，并已办理国有建设用地使用权登记的工业用地。

(三) 地上房屋已按规划完成建设并整体竣工验收。

第四条 企业不动产权属证书范围内存在未开发利用空地的，原则由企业完成建设并整体竣工验收后，按照本意见实施。

第二章 产权分割

第五条 宗地分割的界线应根据宗地内道路等自然条件和厂房分布情况进行分割，分割后的宗地应具备设置独立出入口等开发条件，满足生产工艺流程需求，符合规划、消防、环保要求。分割后每宗土地面积不得小于 15 亩；分割后的宗地单元不允许再申请分割；配套用房不允许单独分割。

第六条 容积率小于等于 1.2 的项目，可申请宗地分割，按幢设宗申请不动产登记。容积率大于 1.2 的项目，在申请宗地分割按幢设宗的基础上，还可按层设单元或固定界限为基本单元分割登记。可分割转让的产业用房独栋建筑的套内建筑面积须大于等于 2000 平方米，分割不动产单元套内建筑面积须大于等于 300 平方米。

第七条 企业申请宗地及房屋分割的，应向区自然资源部门提出申请，区自然资源部门在征询住建、环保等相关部门意见后，

对土地及房屋分割提出初审意见报区政府(管委会),由区政府(管委会)结合招商引资协议履行及土地开发利用等综合因素研究决定,区自然资源部门依据区规委会形成的会议纪要出具是否分割的意见。

第八条 用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的工业用地,原则上不得分割及分割转让,确需分割及分割转让的,由区政府(管委会)报市政府同意后,由土地使用权出让人与受让人签订土地出让合同补充协议。

第九条 工业用地厂房分割项目分割转让后原权利人自留的产业用房建筑面积占未分割转让前产业用房总建筑面积比例不得低于50%。

第十条 工业用地地下部分不得单独分割转让,应随地上产权一并转让。

第三章 产权登记

第十一条 企业向市、区不动产登记服务中心提出分割登记申请,并提供以下申请材料:不动产分割登记申请书、申请人身份证明(社会统一信用代码证、法人代表身份证明、委托代理书、代理人身份材料)、不动产权属证书、区政府(管委会)自然资源部门意见、分割方案及法律法规要求的其它材料。市、区不动产登记服务中心受理审核后,依法为分割登记申请人办理分割登记,

分割后宗地在不动产权证上注明“产权来源为分割”。

第十二条 工业用地使用权及房屋所有权分割前，产权人应到不动产登记机构申请办理不动产首次登记。自完成分割转让（转移）不动产登记之日起5年内不得再次分割转让。

第十三条 宗地及房屋分割后不得改变土地用途和房屋功能。工业用地项目产业用房和配套用房按工业用途登记管理，配套用房及研发用房不得分割登记或分割转让。

第十四条 工业项目宗地及房屋转让的受让人应为工业企业并取得合法注册的企业法人，受让方不得为自然人，因生效法律文书发生转移或法律法规另有规定的除外。辖区政府（管委会）对受让方是否符合园区准入标准或行业管理政策作出书面认定，市、区不动产登记服务中心依法办理转移登记手续。

第十五条 企业自持年限原则上与土地出让年期一致。企业自留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。

第四章 附 则

第十六条 辖区政府（管委会）及相关部门，应当按照各自职责，加强对工业用地分割转让后的监管，确保工业项目生产用途的落实，严禁变相进行房地产开发。

第十七条 它特殊情况按照“一事一议”原则，经区政府同意后，按照本实施意见办理。

第十八条 本实施意见印发前，已经实施土地使用权及房屋所有权分割和不动产登记的仍按原意见执行。新型工业用地(M1A)不适用于本意见。

第十九条 本实施意见自印发之日起施行，有效期一年，由南阳市自然资源和规划局负责解释。

