不动产登记与估价（副刊）
Immovable Property Registration and Valuation
行业简讯
2019年第3期 总第91期
2019年3月31日

导　读

1、协会荣获“2018 年度十佳社会组织”、秘书长助理兼办公室主任陈伟玲获省“2018 年度优秀社会组织工作者”，3 月 29 日，在广东省社会组织总会三届四次会员代表大会上举行了颁奖仪式。

2、3 月 8 日，协会参加省厅自然资源开发利用工作研讨会，围绕可以为自然资源开发利用工作提供协助或技术支撑的事项提出意见、建议。

3、3 月 11 日，省职业能力建设协会到访协会，双方就会员管理、队伍建设、继续教育培训等进行了深入的交流。

4、3 月 22 日上午，珠海市资产评估协会在一行四人到访协会，围绕会员服务、执业环境等方面进行了细致研讨。

5、3 月 22 日，英国皇家特许测量师学会（RICS）在广州举办 RICS 土地与城市发展高峰论坛，协会薛红霞执行会长受邀出席。

6、3 月 24-26 日，协会在深圳举办了 2019 年第一期土地估价与登记代理专业人员继续教育研讨班。邀请了多位业内大咖授课，研讨主题包括《无形资产评估疑难问题讲解》《商誉相关问题之评估视角讨论》《融入粤港澳大湾区建设，实现估价行业联合跨越发展》《土地二次开发新趋势与市场机会》《地产可行性研究与项目评估》《2018 年度土地估价报告抽查评议总结》。

7、3 月 25 日，为推进《土地估价、登记代理行业信用评价体系研究》课题，协会再次邀请有关专家走进深圳鹏信评估公司，聚焦行业热点、难点进行探讨，收到机构和估价师的热烈欢迎。

8、3 月 25 日，协会以及深圳市房地产评估和发展研究中心一行 4 人赴深圳市世联土地房地产评估有限公司开展课题调研。

9、3 月 26 日，协会党支部书记李胜胜同志在深圳继续教育研讨班上，为会员机构代表讲党课——《新形势下行业党建与政治理论学习》，课后还组织了部分代表共赴“大潮起珠江”展览馆进行参观学习。

10、省厅出台《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》，于 2019 年 5 月 1 日起正式施行；为进一步规范市区国有建设用地改变土地用途行为，加强国有土地资产管理，河源市政府府出台了《河源市市区国有建设用地改变土地用途管理办法》，自 2019 年 3 月 25 日起施行，有效期为 5 年；第 50 个世界地球日宣传主题为“珍爱美丽地球 守护自然资源”；明年底前不动产时间力争压缩 5 个工作日内；以上详见“业界要闻”。

11、2 月土地估价机构备案信息共有 31 家已公示，详见“文件速递”；文件速递转载了《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》全文。

目　录

一、协会动态

协会喜获“2018 年度十佳社会组织”荣誉称号……3

协会参加省厅自然资源开发利用工作研讨会……4

省职业能力建设协会到访……4

珠海市资产评估协会到访……4

协会领导出席 RICS 土地与城市发展高峰论坛……4

广东省 2019 年第一期土地估价师及土地登记代理人继续教育研讨班简报……5

协会组织专家赴深圳鹏信公司推进课题实证研究……6

协会赴深圳世联公司开展课题调研……7

二、党建专栏

党支部结合协会工作开展系列活动……8

三、业界要闻

省政府出台工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知……9

河源：市区国有建设用地改变土地用途按照这个《办法》来！……9

第 50 个世界地球日宣传主题确定……10

明年底前不动产登记时间力争压至 5 个工作日内……11

四、文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构备案名单（2019 年 2 月）和备案信息变更的通知……12

广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知……15

行业动态

协会喜获“2018 年度十佳社会组织”荣誉称号

2018 年度，协会再创佳绩，荣获“2018 年度十佳社会组织”；秘书长助理兼办公室主任陈伟玲获“2018 年度优秀社会组织工作者”。

3 月 29 日，广东省社会组织总会在广州东方宾馆举行三届四次会员代表大会暨评先选优大会，省民政厅党组成员副厅长庄侃、总会叶秀仁会长、方向文执行会长等领导出席会议，总会常务副会长兼秘书长汤娟主持会议。协会秘书长李胜胜、秘书长助理兼办公室主任陈伟玲参加会议并接受颁奖。

协会参加省厅自然资源开发利用工作研讨会

3 月 8 日，省厅召集有关事业单位、协（学）会召开自然资源开发利用工作研讨会，会议由厅自然资源开发利用处周小壮处长主持，各单位各自围绕可以为自然资源开发利用工作提供协助或技术支撑的事项提出意见、建议。协会执行会长薛红霞执行会长、李胜胜秘书长参加会议，会后还向省厅提交了相关工作的书面汇报。

省职业能力建设协会到访

3 月 11 日，省职业能力建设协会霍力国秘书长一行三人来访协会，协会谢戈力会长、薛红霞执行会长、李胜胜秘书长等参加座谈，双方就会员管理、队伍建设、继续教育培训等进行了的交流。

珠海市资产评估协会到访

3 月 22 日上午，珠海市资产评估协会一行四人在黄廉锋会长带领下到访协会。谢戈力会长、薛红霞执行会长、李胜胜秘书长出席了座谈会，双方就行业发展、队伍建设、执业环境、会员服务等方面进行了交流讨论。

协会领导出席 RICS 土地与城市发展高峰论坛

3 月 22 日，英国皇家特许测量师学会（RICS）在广州举办 RICS 土地与城市发展高峰论坛，薛红霞执行会长受邀出席。本次论坛汇集近 230 位致力于粤港澳大湾区发展的政府官员、行业学者、行业专家、机构投资者、大型工程总包商、城市运营商及开发商、知名科创企业、知名工程咨询公司等跨领域的实践者，共同探讨新常态下的大湾区城市群规划及投资新机遇、基础设施发展规划及建设的新形势和新机遇、以及产业和地产发展的黄金机遇。

广东省 2019 年第一期土地估价师及土地登记代理人继续教育研讨班简报

为进一步提高我省土地估价和登记代理专业人员的专业技术水平，引领会员机构多元化发展，协会于 3 月 24-26 日在深圳市科学馆举办了一期适应当前行业发展趋势、实用性强的研讨班，参加学习的土地估价师与土地登记代理人共 765 人。研讨会主要内容有：

协会谢戈力会长作开班讲话，对行业形势进行多角度剖析，指出行业存在的主要问题及努力的方向，还重点对粤港澳大湾区给估价行业带来的机遇与挑战进行了分析。

深圳不动产估价协会轮值会长黄西勤女士对省协会开春即在深圳举办继续教育研讨表示了热烈的欢迎，并结合她在全国政协履职过程中的思考发出了积极参与粤港澳大湾区估价行业融合的倡议。

中国土地估价师与土地登记代理人协会为本期培训班派出的聂竹青督察对学员们提出了严格细致的要求。

本次研讨班，邀请了多位业内专家作专题授课，包括北京中同华资产评估有限公司高级合伙人赵强讲授《无形资产评估疑难问题讲解》、中诚君和（北京）国际资产评估有限公司董事长王诚军博士讲授《商誉相关问题之评估视角讨论》、国众联评估公司董事长黄西勤讲授《融入粤港澳大湾区建设，实现估价行业联合跨越发展》、深圳国房评估公司董事长杨丽艳讲授《土地二次开发新趋势与市场机会》、深圳国策评估公司副总经理康玲讲授《地产可行性研究与项目评估》、省协会兼职副秘书长郭志花讲授《2018 年度土地估价报告抽查评议总结》

省协会秘书长、党支部李胜胜书记遵照上级党委对行业党建工作要求，结合行业实际进行了《新形势下行业党建与政治理论学习》专题讲座，为会员宣传党的光辉形象，灌输党的知识，传递党的信仰，加强会员中的党员同志的党性教育，并鼓励会员特别是党员同志要牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，切实做到“两个维护”。

本期研讨班既有专业研讨、经验分享、还有理论学习、党建教育，内容多元化，注重前瞻性与实用，得到与会人员的一致好评。

协会组织专家赴深圳鹏信公司推进课题实证研究

为推进《土地估价、登记代理行业信用评价体系研究》课题的研究，协会再次邀请有关专家走进深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。3 月 25 日，协会邀请了中诚君和（北京）国际资产评估有限公司董事长王诚军博士、北京中同华资产评估有限公司高级合伙人赵强组成专家组，在深圳市国际人才大厦召开实证研究研讨专题会，鹏信公司总部以及来自全国各地 20 个分公司的技术骨干 110 余人参会。两位专家分别以《商誉相关问题之评估视角讨论》《无形资产评估疑难问题讲解》为主题，结合行业状况深入点评，并引用具体案例详细讲解。本次专题研讨聚焦行业热点、难点，切中机构和估价师需求及执业痛点，受到机构和估价师的热烈欢迎。

协会赴深圳世联公司开展课题调研

3 月 25 日，省协会薛红霞执行会长、秘书长李胜胜、专业研究部主任吴涛以及深圳市房地产评估和发展研究中心郑伟强部长一行 4 人赴深圳市世联土地房地产评估有限公司开展《珠三角地区普通工业（M1）和新型产业（M0）用地地价》课题研究的调研。

会上，世联公司以“关于产业用地地价评估的研究探讨”为主题，详细汇总分析了北京、上海、广州、深圳、珠海、佛山、东莞等地产业用地政策背景、土地供应市场以及典型案例剖析。下一步，协会将继续开展实地调研，就各地实操情况进行深入分析总结，为课题的顺利完成夯实基础。

党建专栏

党支部结合协会工作开展系列活动

3 月期间，协会党支部开展了系列学习活动，包括：坚持“三会一课”常态化学习，召开党员大会研究完善支部制度化建设；召开支部扩大会议，认真落实上级党委部署的《关于印发<全省性社会组织党建工作财政保障经费使用及管理办法（暂行）>的通知》（粤社党字〔2019〕47 号），严格按要求完成各项总结、申请资料的上报；结合“党日”活动组织了 2019 年第二期习近平新时代中国特色社会主义思想读书会，认真学习了习近平总书记近段时期的重要讲话精神，学习《中共中央关于加强党的政治建设的意见》；在第一期全省继续教育研讨班上，支部书记李胜胜同志为现场 400 多名会员宣讲了《新形势下行业党建与政治理论学习》专题党课，还组织部分会员机构党员参观了广东改革开放 40 周年“大潮起珠江”展览馆，结合行业实际情况开展支部共建活动，取得了理想的效果。

业界要闻

省政府出台工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知

摘自“广东自然资源”微信公众号

为进一步优化营商环境，全力支持制造业企业盘活土地资源提高利用率，降低制造业企业成本，推动实体经济高质量发展，经广东省人民政府同意，《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号，以下简称《通知》）已于近日印发，并于2019年5月1日起正式施行。

该文件是为贯彻落实《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号，以下简称“新实体经济十条”），由省自然资源厅根据相关法律法规的规定，结合我省实际起草的规范性文件，旨在进一步规范我省制造业企业的工业物业产权分割及分割转让不动产登记行为。

《通知》主要是细化了“新实体经济十条”第八条中关于“允许制造业企业的工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目……支持和鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦，严格遵守工业建筑和高层建筑的消防要求，高标准厂房和工业大厦可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让”的规定。《通知》制定的核心是支持制造业企业盘活土地。同时，《通知》设定了一些限制条件防范擅自改变工业物业的土地和房屋用途进行商品房开发。

河源：市区国有建设用地改变土地用途按照这个《办法》来！

摘自“广东自然资源”微信公众号

近日，河源市政府印发《河源市市区国有建设用地改变土地用途管理办法》（河府〔2019〕16号），进一步规范市区国有建设用地改变土地用途行为，加强国有土地资产管理。《办法》自2019年3月25日起施行，有效期为5年。

《办法》指出，源市区国有建设用地改变土地用途应符合城市总体规划和控制性详细规划，土地使用权人未经批准不得擅自改变土地用途。确因产业调整或城市规划调整需要改变土地用途的，原则上应报市区建设用地审批委员会审议，并由市人民政府批准。

《办法》规定，改变国有建设用地土地用途管理工作按照土地价值差异实行分级管理：

一级用途为最高级别用途，土地用途包括商服用地（含商服兼容住宅用地）、住宅用地（含住宅兼容商服用地）等经营性用地；二级用途次之，土地用途包括公共管理与公共服务用地（机关团体、新闻出版、科研、教育、医疗卫生、文化设施、公用设施、体育、社会福利、公园与绿地等）、交通运输用地的交通服务站场用地；三级用途为最低级别，土地用途包括工业仓储用地、特殊用地、除交通服务站场用地外的交通运输用地。此外，为避免频繁改变土地用途，造成资源浪费，提出改变土地用途涉及收回地上建（构）筑物补偿的，其地上建（构）筑物建成时间原则上应不少于 10 年，进一步加强了土地用途的管制。另，如上盖物占地比例等符合“三旧”政策的，提出可按照“三旧”政策执行。

低级别土地用途申请改为高级别土地用途，《办法》中明确规定，由市人民政府依法收回国有土地使用权（面积小于 400 平方米零星用地除外）。市人民政府收回土地使用权后，根据城市规划重新确定土地用途后依法实施土地供应。同时，申请人必须确保土地及地上建（构）筑物产权清晰、无债权债务及劳资纠纷，收回土地使用权统一纳入市本级储备库，再根据城市规划，依法组织实施土地供应工作。

申请同级别用途之间调整或者高级别土地用途改为低级别土地用途，《办法》明确，在城市规划许可前提下，可以采取补缴地价差的方式执行，即按照该地块新、旧土地利用条件评估差价征收地价款，办理土地变更登记。如该地块新、旧土地利用条件评估差价为负数的，已支付地价款按原合同约定办理，不再结算差价。

第 50 个世界地球日宣传主题确定

来源：自然资源部网站

日前从自然资源部获悉，今年世界地球日宣传主题确定为“珍爱美丽地球　守护自然资源”。

地球日主题宣传活动是宣传我国自然资源国情国策国法、引导社会公众树立生态文明理念，建立正确的自然资源观和普及地球科学知识的重要平台。

今年 4 月 22 日是第 50 个世界地球日，确定“珍爱美丽地球　守护自然资源”的主题，旨在引导社会公众树立“绿水青山就是金山银山”和“人与自然和谐共生”的理念，动员自然资源工作者积极投身“建设生态文明是中华民族永续发展的千年大计”的伟大实践，激发青少年形成亲近自然、了解自然、保护自然的生态意识。

据悉，今年地球日主题宣传活动周自 4 月 22 日开始至 4 月 28 日结束。根据自然资源部要求，地球日主题宣传活动周期间，自然资源系统将策划开展系列主题科普活动，普及自然资源新理念、新方法和新技术，引导全社会节约集约利用自然资源，增加对山水林田湖草生命共同体的认识。自然资源系统科普基地将免费或者优惠向社会公众或青少年开放。各自然资源部重点实验室、工程技术创新中心、野外科学观测研究基地将举办开放日活动，以专题讲座、实验室参观体验、重大科技成果展览等形式，向社会公众特别是青少年普及地球科学知识，宣传最新科技成果。

明年底前不动产登记时间力争压至 5 个工作日内

摘自：自然资源部网站

3 月 25 日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，邀请自然资源部副部长王广华、自然资源部自然资源确权登记局局长冷宏志介绍近期国务院办公厅发布的《关于压缩不动产登记办理时间的通知》有关情况，并答记者问。王广华表示，今年年底，全国所有市县的一般登记、抵押登记办理时间要力争压缩到 10 个工作日和 5 个工作日以内。到 2020 年底前，不动产登记数据要进一步完善，质量要进一步提升，登记办理时间力争再压缩到 5 个工作日以内。

王广华表示，此次国务院印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》，就是要通过优化流程来提高效率，明确提出以为企业和群众“办好一件事”为标准，加强部门协作，采取信息共享集成、流程集成或人员集成的方式进行全流程优化、压缩办理时间，切实解决不动产登记耗时长、办理难的问题。首先，通过信息共享，在部门间能够互相获取的数据，不需要群众再重复提交。其次，通过信息化手段能够部门间内部办理的，不需要群众到各个窗口再去办。再其次，如果信息化水平达不到，可以通过把人员集中到一个窗口，集中办理。

据了解，该通知起草过程中，自然资源部会同有关部门充分研究论证，总结吸收地方经验做法，对流程相对复杂、业务办理量大的 26 种不动产登记类型分别优化了从开始办事到领取证书全过程的不动产登记流程，并广泛征求了有关部门和地方的意见建议。目前，26 种流程优化图已经在自然资源部网站进行了公开。

为了实现 5 个工作日内办结的工作目标，王广华表示，需要深化“放管服”改革。一是要进一步推动信息共享集成。基于数据共享交换平台，建立部门间信息共享集成机制，加强部门协作和信息互联互通，提高信息质量和利用效率。推进“互联网+不动产登记”。 二是要推动流程集成。在不动产登记中，推进“一窗受理、并行办理”，对于部门间来回交叉办理的，要通过内部的流程集成，让群众在一个窗口申请，需要提交的材料一次性提交，之后通过流程的集成在部门间并行开展各自的审核。三是要推动人员集成。暂时做不到信息集成、流程集成的，就进行人员集成。把相关部门的人员进行集中，一个窗口收取材料，同时发到各个部门抓紧办理，办好后再集中到一个地方颁发产权证书。

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布

广东省土地估价机构备案名单（2019 年 2 月）和备案信息变更的通知

粤土协发〔2019〕8 号

各土地估价机构:

根据广东省自然资源厅《关于土地估价机构备案工作（2019 年 2 月）的函》（粤自然资利用函〔2019〕790 号），批准同意全省 31 家土地估价机构备案信息变更（附件 1），现一并予以公布。

备案机构请于 3 月 21 日起 5 个工作日内至省协会秘书处办理《备案函》《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取手续，如有特殊情况请尽快与省协会联系其他可行的送达方式。

附件:

1. 广东省土地估价机构备案信息变更汇总（2019 年 2 月）

2019 年 3 月 21 日

附件 1:

广东省土地估价机构备案信息变更汇总（2019 年 2 月）

序号	机构名称	申请变更事项
1	惠州市宝质土地房地产评估有限公司	1.机构名称变更为“惠州市宝质土地房地产与资产评估有限公司”； 2.股东结构变更为“骆子裕、袁扬平、张锦平、罗泽强、李俊杰、刘志利、邓文忠”。
2	云浮科信土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师许巍、张宝泉在该机构的备案
3	惠州市翰华资产与土地房地产评估有限公司	取消土地估价师张裕峰在该机构的备案
4	广东鼎信资产土地房地产评估有限公司	取消土地估价师肖叶红，增加土地估价师严夏香在该机构的备案
5	广东南泰房地产土地资产评估有限公司	取消土地估价师宋杰灵在该机构的备案
6	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	取消土地估价师刘亚敏在该机构的备案
7	广东恒之信土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师曾德淼在该机构的备案
8	深圳市世联土地房地产评估有限公司	取消土地估价师袁鸿昌在该机构的备案
9	广东荣信房地产土地评估有限公司	经营范围变更为“房地产估价；土地评估；资产评估；编制项目建议书，编制项目可行性研究报告；土地登记代理；采购招标代理；工程招标代理；政府采购代理”
10	阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司	取消土地估价师程多在该机构的备案
11	中山市财通资产土地房地产估价咨询有限公司	机构地址变更为“中山市东区中山四路 57 号宏宇大厦 1 座 1702 房之二”
12	广州永誉行土地房地产评估有限公司	1.注册资金变更为“280 万”； 2.股东结构变更为“昌海军、冯伟杰、刘志锋、田澍”； 3.增加土地估价师刘志锋在该机构的备案
13	佛山市同一资产评估土地房地产估价有限公司	取消土地估价师李美宜在该机构的备案
14	广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司	取消土地估价师房春玲在该机构的备案
15	江门市经华万达资产评估土地房地产估价有限公司	1.机构名称变更为“广东经华资产评估土地房地产估价有限公司”； 2.注册资金变更为“500 万”。
16	梅州市瑞鑫土地房地产评估有限公司	股东结构变更为“葛欣、祝曙光、黄志伟”
17	广州启诚房地产土地评估有限公司	取消土地估价师练宏清在该机构的备案
18	广东国政土地房地产评估测绘有限公司	增加土地估价师房春玲在该机构的备案

19	中山市佳信土地房地产估价有限公司	取消土地估价师商小刚在该机构的备案
20	东莞市均安土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师夏胜元在该机构的备案
21	广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司	取消土地估价师胡修强在该机构的备案
22	广东度量衡土地房地产资产评估顾问有限公司	增加土地估价师张新利，取消房地产估价师安清志在该机构的备案
23	广东博邦资产土地房地产评估有限公司	增加土地估价师邓剑萍，取消土地估价师钟克明在该机构的备案
24	广东佰泰资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师练宏清在该机构的备案
25	深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司	股东结构变更为“李焕清、彭结、敖飞平、幸泽鹏”
26	梅州市嘉信土地房地产评估有限公司	股东结构变更“曾艳芳、李兴才、赵峰、蒋斌”
27	广东德信资产房地产土地评估有限公司	增加土地估价师张裕峰在该机构的备案
28	广东正拓土地房地产与资产评估有限公司	增加土地估价师林添花、翟强在该机构的备案
29	韶关市中信恒达土地房地产估价咨询有限公司	1.股东结构变更为“林海、王洋、周湘军”； 2.取消土地估价师王炜，取消房地产估价师阳红年在该机构的备案。
30	深圳市国策房地产土地估价有限公司	1.取消土地估价师邓启蒙、李猛、曹旭明，增加土地估价师蔡丽萍、陈霖在该机构的备案； 2.股东结构变更为“王越、蔡庄宝、骆晓红、康玲、艾利刚”。
31	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	增加土地估价师曹旭明、郝敏、曾庆洋在该机构的备案

广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知

粤自然资规字〔2019〕3号

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号），支持制造业企业盘活土地资源，提高利用率，规范我省工业物业产权分割及分割转让不动产登记行为，根据相关法律法规的规定和我省实际情况，经省人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、制造业企业在工业性质国有建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权（以下统称为“工业物业产权”）可以按照本通知规定进行分割和分割转让不动产登记。工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间。

二、分割转让工业物业应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须为经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业。受让方是否为转让方的产业链合作伙伴企业，由不动产登记机构征求同级工业和信息化部门意见，工业和信息化部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

三、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物业，原则上不得分割及分割转让，但经批准单位或土地使用权出让方审核同意，并重新签订土地使用权出让合同或补充协议后，可按照本通知有关规定进行分割、分割转让。

四、申请办理工业物业产权转移（分割转让）不动产登记，应由转让方和受让方共同申请，并提交下列材料：

（一）不动产登记申请书。

（二）申请人身份证明（含营业执照）。

（三）不动产权属证书。

（四）建设工程规划主管部门同意分割的意见（由不动产登记机构征求同级建设工程规划主管部门意见，不需申请人提交，建设工程规划主管部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限）。其中，原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，还应提交原批准单位或土地使用权出让方审核同意的分割、分割转让证明或重新签订的土地使用权出让合同或补充协议。

（五）转让方和受让方签订的转让协议书。

（六）依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交土地出让价款缴纳凭证、免税或完税凭证。

（七）不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果。

（八）其他相关材料。

若只办理变更（分割）不动产登记，可不提交第（五）（八）项材料。

上述第（二）（三）（四）（六）（八）项等证明材料，可由不动产登记机构通过政府相关部门间的信息共享获得的，无需申请人提供。

五、在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，涉及按幢、层等固定界线限为基本单元分割的，可按上述规定和相关法律法规及政策办理工业物业产权变更（分割）不动产登记、转移（分割转让）不动产登记。

六、支持和鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦。容积率在 1.6 以上、二层以上且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦，除可按前述条款进行变更（分割）不动产登记、转移（分割转让）不动产登记外，还可以按幢、层等为基本单元进行不动产首次登记。

七、各地应限定最小的分割面积，不得在层内再进行分割，不得改变土地用途和房屋用途进行开发。工业物业产权分割及分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。

八、分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例不得低于 40%。受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起 5 年内不得再次转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）。高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受本条限制。

九、上述工业物业产权所在地的不动产登记机构，要开辟绿色通道，加快办理不动产登记；要尽可能通过信息共享方式获取相关部门的审批、证明结果，让申请人“少跑路”，材料“免提交”“少提交”，压缩登记办理时限。本通知未尽事宜，按照国家和省关于不动产登记相关法律法规及政策执行。

十、各地级以上市可根据本通知精神，结合当地实际制定实施细则。本通知自 2019 年 5 月 1 日起施行，有效期 5 年。

广东省自然资源厅

2019 年 3 月 19 日