

云霄县人民政府办公室文件

云政办规〔2023〕2号

云霄县人民政府办公室关于 印发云霄县中心城区工业企业“退二进三” 项目不动产权属分割登记的实施意见

各乡镇人民政府、云霄经济开发区管委会，县直有关单位：

《云霄县中心城区工业企业“退二进三”项目不动产权属分割登记的实施意见》已经县政府专题会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

云霄县人民政府办公室

2023年4月24日

（此件主动公开）

云霄县中心城区工业企业“退二进三”项目 不动产权属分割登记的实施意见

为支持企业盘活土地资源，切实帮助企业解决融资困难，依据《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》（国务院令第 55 号）、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范》、《福建省人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》（闽政办〔2020〕49 号）等法律法规及有关文件规定，结合我县实际情况，现就规范我县中心城区工业企业“退二进三”项目不动产分割登记提出如下意见：

第一条 本意见所称的“退二进三”项目不动产权属分割登记，是指“退二进三”项目用地在不改变土地使用权人、土地用途、消防条件、规划设计条件及建设要求、环保要求、投资强度等情况下，根据宗地范围内明显界标物把一宗地分割成两宗以上（包括两宗），形成可以独立使用且权属界线封闭的空间的变更登记。

第二条 “退二进三”项目不动产权属分割登记应同时具备以下条件：

（一）宗地应权属合法、界址清楚、面积准确。宗地分割登记按要求有明确四至界线，而且能单独组织经营活动，按独立宗地进行分割申请变更土地登记。

(二)已全部完成国有土地使用权出让合同约定和规划条件要求的建设内容,全部缴清土地出让金和税费,完成项目竣工验收并取得国有土地使用权和房屋所有权不动产权证。

(三)符合规划,宗地分割后不影响使用功能并满足人防、消防和结构等安全条件。

(四)无查封、违法用地、违法建设等限制权利的情形。

(五)法律法规规定的其他条件。

第三条 “退二进三”项目不动产权属分割按以下要求实施:

(一)“退二进三”项目不动产权属分割以地块为基本单元,分割后的地块具备独立分宗条件,属于权属界限封闭的独立权属地块,应具有明确权利界限。按权属界线封闭且具有独立使用的空间办理分割,分割后宗地不得再次分割登记,不得建设围墙等物理分隔,可用划线标识。项目分割登记后不得进行交易转移登记,如要转移登记只能按分割前整宗用地和全部房产一起转移。

(二)项目分割后不得改变项目权利性质、不得改变项目用地的用地性质、不得改变消防安全措施、规划设计条件等建设要求,若需改变,应经有关部门审查后报县政府批准同意。

(三)项目整宗土地用途为娱乐康体用地、旅馆用地(包括产权式酒店)、SOHO公寓式办公(事先未在土地出让公告中明确公示,并未在土地出让合同中明确约定允许将一定比例的SOHO公寓式办公出售并分割发证)的,不得将土地使用权及地上建(构)筑物分割登记发证、不得分割转让(或销售)、分割出租

或分割抵押。

第四条 “退二进三”项目不动产权属分割登记需提供以下资料：

（一）《云霄县“退二进三”项目不动产权属分割登记呈批表》。

（二）项目竣工验收报告、土地出让金和税费交款票据。

（三）分割后的宗地图、宗地界址确认表等权籍调查成果资料。

（四）国有土地使用权和房屋所有权不动产权证。

（五）企业营业执照、公司章程，涉及股东变化的，需提交工商部门出具的企业变更登记的证明材料。

（六）其他需要提供的材料等。

第五条 “退二进三”项目不动产权属分割登记按以下程序办理：

“退二进三”项目不动产权属分割登记由权利人向县自然资源局提出分割登记申请，填写《云霄县“退二进三”项目不动产权属分割登记呈批表》并提交相关资料，经县住建局、自然资源局等相关部门审核同意后办理。

被分割的土地使用权和房屋所有权处于抵押状态的，应征得抵押权人同意。

第六条 同一项目宗地原则上可按栋为最小单元进行分割登记，也可按多栋分割登记，消防、人防、绿化、车位和电力等

项目配套设施不得单独分割登记。

第七条 经批准同意分割的“退二进三”项目，土地权利人应在批准后六个月内办理土地使用权变更登记。

不动产权证记事栏注明：该宗地属“退二进三”项目分割登记。

第八条 有关说明

（一）本实施意见自发布之日起，有效期为3年，在施行期间经批准可根据实际对实施情况做适当调整。

（二）本实施意见在执行过程中如因上级政策调整，出台与本实施意见不一致的规定，原则上按最新规定执行。

（三）本实施意见由县自然资源局负责解释。

附件：云霄县“退二进三”项目不动产权属分割登记呈批表

附件

云霄县“退二进三”项目不动产权属 分割登记呈批表

申请人			
土地座落			
出让时间		土地证号	
土地使用权面积 (m ²)		建筑面积 (m ²)	
分割后 宗地房产 情况	见附图		
申请理由	申请人签名： (公章) 年 月 日		
住建局 意见	负责人签名： (公章) 年 月 日		
自然资源局 意见	负责人签名： (公章) 年 月 日		

抄送：县委办、县纪委办。

县人大办、县政协办。

云霄县人民政府办公室

2023年4月24日印发
