

# 唐河县人民政府办公室文件

唐政办〔2025〕19号

## 唐河县人民政府办公室 关于印发唐河县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

县直有关部门：

《唐河县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（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。





# 唐河县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（试行）

## 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》《河南省自然资源厅关于印发河南省建设用地使用权转让、出租、抵押交易实施细则（试行）的通知》（豫自然资规〔2024〕3号）等法律法规和政策文件精神，结合我县实际制定本实施意见。

**第二条** 本实施意见适用于唐河县先进制造业开发区范围内，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的分割和分割转让。

工业用地房屋分为产业用房和配套用房，其中产业用房指用于研发、生产、仓储的房屋；配套用房指为生产服务的办公用房、员工宿舍、食堂及必要配套物业设施。

**第三条** 工业项目产权分割应遵循“保障生产、合理利用、规范有序”的原则，不得影响企业正常生产经营。

**第四条** 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。

**第五条** 企业不动产权属证书范围内存在未开发利用空地的，原则上由企业按规划完成建设并通过竣工验收后，方可申请分割。企业确因发展需要提前分割的，由企业出具书面承诺，承诺1年内完成空地开发，若未按照承诺完成主动交回该土地。经县政府审核同意后可按本意见实施。

## **第二章 产权分割**

**第六条** 宗地分割的界线应结合宗地内道路、绿化带等自然界限和厂房分布情况进行分割，分割后各宗地需具备设置独立出入口，满足货物运输、人员通行等基本生产需求；涉及共用消防通道、污水处理设施等公共配套的，需在分割方案中明确共用方式及维护责任。分割后每宗土地面积不得小于10亩；分割后的宗地单元不得再次申请分割；配套用房不允许单独分割，与其他产业用房共同分割的，配套用房面积不得超过产业用房面积的15%。

**第七条** 容积率小于等于1.2的项目，可按幢设宗分割，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单栋建筑的套内建筑面积须大于等于 1500 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。分割单元需有明确的四至界限，具备独立使用功能。

**第八条** 企业申请宗地及房屋分割的，需委托有资质的规划设计公司，按相关文件要求制定分割方案后，应向县自然资源部门提出申请，县自然资源部门初审后报县规委会研究。方案通过后，县自然资源部门依据县规委会形成的会议纪要出具是否分割的意见，随同分割方案报县政府批复，不动产登记服务中心按批复的意见进行分割登记。

**第九条** 用地批准文件或出让合同约定不得分割及分割转让的工业用地，原则上不予分割；确因企业经营困难需分割的，由企业报县政府同意后，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。

**第十条** 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%。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** 企业向县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、县政府批复意见、分割方案及法律法规要求的其它材料。县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** 工业土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（转让双方需在合同中明确此条款）。

**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。受让企业需符合县招商政策，并签订招商合同，由开发区牵头，招商局、发改委、自然资源局、工信局、城管局、环保局、住建局等部门成立联审机制，形成初步意见，提交政府常务会研究决定，县不动产登记服务中心依法办理转移登记手续。

**第十五条** 企业自留产权的持有年限原则上与土地出让年限一致；自留产权可整体出租也可以整体抵押，不得进行部分



抵押；自持期间，原产权人需负责厂区内公共道路、绿化、供水供电、公共消防设施等基础设施的维护，保障分割后各产权人的正常使用。

#### 第四章 附 则

**第十六条** 县兴唐街道办事处及相关职能部门，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** 其它特殊情况按照“一事一议”原则，经县政府同意后，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试行，由县自然资源局负责解释。

---

抄送：县委、县政府领导及办公室，县人大、县政协办公室。

---

唐河县人民政府办公室

2025年9月16日印发

---