

东莞市工业物业产权分割及分割转让 不动产登记实施细则（修订）

（公开征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为支持产业社区建设，结合《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有关事项的通知》（粤自然资规字〔2026〕2号）、《东莞市关于以规划引领深化土地要素综合改革方案》（东自然资〔2026〕349号）等文件精神及我市实际情况，特制定本细则。

第二条 本细则适用于以下情形的国有一类工业用地项目工业生产用房的分割及分割转让不动产登记。

（一）产业社区内¹，国有出让的一类工业用地项目，包括：政府主导、公开招引实施主体的“工改M1”项目（不含权利人自改项目），政府收储后公开出让的国有一类工业用地项目；

（二）因连片土地整备腾挪安置，经市政府批复同意，由政府主导实施建设的工业安置房项目；

¹ 产业社区范围以已批复的产业社区详细规划红线范围为准。

（三）产业社区外，采用公开招引实施主体或权利人自改模式改造的“工改 M1”项目，仅限赔付给农村集体经济组织或合法不动产权利人以及贡献用房部分适用；

（四）符合国有土地面积 15 亩、容积率 3.0 以上，在《关于印发“工改工”存量项目清单的通知》（东自然资〔2023〕576 号）清单内且于 2026 年 12 月 31 日前获批总体实施方案（改造方案）的存量“工改工”项目；

（五）由“链主”企业²打造的产业集聚项目，经市人民政府批准同意可分割转让的项目；

（六）其它经市人民政府批准同意分割转让的项目。

第二章 产权分割及分割转让的规定

第三条 工业生产用房（包括自持、赔付或贡献用房）可以进行产权分割；除自持用房外，其余符合本细则第二条适用情形的工业生产用房均可进行转让；行政办公及生活服务设施等配套用房不得进行产权分割及转让。

第四条 涉及分割转让销售的工业生产用房按幢、层等固定界限为基本单元分割及分割转让。层是产权分割的最小单位，不得在层内再进行分割。每层的套内建筑面积不少于 1000 平方米。涉及按幢分割的，单幢建筑的套内建筑面积不少于

² “链主企业”由市工信部门会同发改、科技、商务和投促等产业部门认定。

3000 平方米，每层的建筑面积不做限制，但应符合工业建筑设计及消防安全设计规范。

涉及赔付或贡献的工业生产用房可按套（间）作固定界限为基本单元分割及分割转让，套（间）须为可以独立使用且权属界线封闭的空间，分割后最小单元的套内建筑面积原则上不少于 500 平方米，不得在套（间）内再进行分割，且拟分割层的套内建筑面积原则上不少于 1000 平方米。

2023 年 8 月 29 日前已批复建设工程规划许可证（首次批复）或已竣工的存量“工改工”项目，按每层套内建筑面积不少于 500 平方米执行。

第五条 项目工业生产用房可分割转让部分，含开发主体可分割转让部分和赔付或贡献用房部分。其中开发主体可分割转让比例按如下规定：

（一）产业社区内，国有出让的一类工业用地项目的最高分割转让比例为 100%。属地镇街（园区）应于土地出让前明确分割比例、转让要求等产权分割转让条件，作为评价因素开展地价评估或按规定核定地价，作为出让条件纳入出让方案。市自然资源部门审核是否符合本细则相关要求，并在土地使用权出让合同中注明“该宗地属于产权分割的工业项目”等字样并附记产权分割转让条件；其中，采用公开招引实施主体模式改

造的项目，镇街（园区）应于公开交易方案中明确提出产权分割条件，于批复文件明确分割事宜。

（二）工业安置房项目最高分割转让比例为 100%。属地镇街（园区）应根据市政府同意实施建设工业安置房项目的批复文件，在编制土地出让方案明确该项目属于工业安置房项目，参考本条中第（一）种情形提出产权分割转让条件，做好地价评估或地价核定并纳入出让方案，市自然资源部门在土地使用权出让合同中注明“该宗地用于工业安置”等字样并附记产权分割条件。

（三）产业社区外，采用公开招引实施主体或权利人自改模式改造的“工改 M1”项目，仅限赔付或贡献用房可以分割转让，其余部分原则上不得分割转让；赔付用房的赔付对象限于公开交易方案、总体实施方案中权籍调查表所列的农村集体经济组织或合法不动产权利人。镇街（园区）应于公开交易方案、总体实施方案明确用于分割转让的赔付或贡献用房物业面积。

（四）存量“工改工”项目工业生产用房最高分割转让比例为 70%。应在项目总体实施方案（改造方案）中明确项目分割转让事宜。在 2023 年 8 月 29 日前已获批总体实施方案（或改造方案）的存量“工改工”项目，在竣工验收后依据经确认的存量“工改工”项目清单向相关职能部门申请办理分割转让

登记相关手续。

（五）符合本细则第二条中第（五）种情形的项目的最高分割转让比例为 50%，凭市政府同意分割转让的批示文件，参考本条中第（一）种情形提出产权分割转让条件；符合本细则第二条中第（六）种情形的项目的最高分割转让比例为由市人民政府审定。

第六条 除工业安置房项目外，本细则第二条其余项目可分割转让工业生产用房的计算公式如下：

开发主体可分割转让工业生产用房的计容建筑面积³=（新建工业生产用房总计容建筑面积-赔付或贡献用房计容建筑面积）*开发主体可分割转让比例。

赔付或贡献用房属于可分割转让用房，包括：

（一）政府无偿取得的工业生产用房；

（二）村（社区）、原合法不动产权利人因征地或拆迁补偿取得的工业生产用房；

（三）市属企业、镇街（园区）及其下属企事业单位、村（社区）置换或购置的工业生产用房。

第七条 工业生产用房参照商品房相关政策，通过现房销售的方式进行分割转让，并以房屋基本单元进行不动产登记。

³ 对于部分保留部分拆除的“工改M1”项目，保留部分须自持自用、不得转让，在计算开发主体可分割转让工业生产用房面积时仅计算改造后新建部分。

基本流程如下：

- （一）办理竣工验收备案；
- （二）开展不动产地籍调查；
- （三）编制自持及分割转让用房方案（下称自持方案）；
- （四）办理现售备案手续；
- （五）申请不动产首次登记；
- （六）申请受让主体资格审查；
- （七）办理《商品房买卖合同》网签合同手续；
- （八）申请增量工业生产用房转移登记。

第八条 自持方案由项目开发主体按要求自行编制，方案中须明确项目工业生产用房的分割转让、自持、赔付或贡献用房的比例、面积、楼层位置及范围等内容。赔付物业面积按项目拆迁补偿协议、土地出让合同约定执行。自持方案由镇街（园区）住房和城乡建设部门牵头进行审核，并报镇街（园区）政府确认后以镇街（园区）政府名义出具审查意见函。

自持方案允许进行调整，原则上一年最多调整一次。已完成《商品房买卖合同》网签备案的物业不作变更；剩余未售物业在自持总量、可分割转让总规模、配套指标不变的前提下，经原审查单位同意后重新上报自持方案以调整自持、可分割转让用房位置。

市住房和城乡建设部门依据本细则第五条所列不同类型的

可分割项目材料，以及经审查确认的自持方案等文件为可分割转让的工业生产用房办理商品房现售备案手续，核发商品房现售备案证书，并注明“该项目（或 XX 地块）属于产权分割的工业项目”字样。

第九条 工业生产用房的受让主体必须在东莞市注册并开展经营活动。由市工业和信息化部门会同属地镇街负责受让主体资格条件审查工作，并做好入驻企业管理。

第十条 赔付或贡献用房无需审查受让方主体资格，自然人可作为受让方，受让方须与签订协议的主体一致。赔付或贡献用房在办理增量工业生产用房转移登记后进行转让，不受证满 5 年限制，后续再次转让则按市工业和信息化部门相关规定执行。

第十一条 工业生产用房分割转让时，不对工业生产用房对应的土地使用权进行分割，只在办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。

第十二条 项目开发主体应严格依据批准用途和批准范围使用，不得擅自改变土地用途和房屋用途经营开发；除赔付或贡献用房外，不得转让给个人。

第三章 不动产登记办理规定

第十三条 增量工业生产用房转移登记，是指工业生产用房由开发主体通过现售方式首次转让受让人后办理的不动产登

记。存量工业生产用房转移登记，是指办理了增量工业生产用房转移登记后再次申请不动产转移登记，即二次转让。

第十四条 项目在竣工验收后，依据经审查确认的自持方案按流程申请办理不动产权首次登记及增量工业生产用房转移登记相关手续。自持方案如需调整，经原审查单位同意后，可按新方案申请办理不动产登记手续。其中：存量“工改 M1”项目及其他经市政府同意分割的项目原则上在竣工验收后，申请对国有建设用地使用权及房屋所有权办理首次登记、按工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付和贡献用房建筑面积后的 30% 办理增量工业生产用房转移登记；在项目达到约定标准条件后，申请对剩余可分割转让工业生产用房办理增量工业生产用房转移登记。

赔付或贡献用房按增量工业生产用房转移登记执行，在项目竣工验收后按流程申请办理相关手续。

第十五条 工业生产用房自完成增量工业生产用房转移登记之日起原则上 5 年内（不含）不得转让过户。满 5 年要实行二次转让的，其受让主体应符合本细则第九条规定资格条件并与属地镇街（园区）签订投资监管协议后，参照有关流程办理存量工业生产用房转移登记。

第十六条 工业生产用房产权登记时须标注“该项目（或 XX 地块）属于产权分割的工业项目”。属开发主体自持部分

的，须标注“属开发主体自持，不得分割转让”字样。属工业配套用房的，须标注“属工业项目的配套用房，不得分割转让”字样。

增量工业生产用房转移登记、存量工业生产用房转移登记颁发的不动产权证书附记，须参照首次登记标注对应字样。

第十七条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记、增量或存量工业生产用房转移登记的，应按照附表 1 提供申请材料。

第四章 抵押权登记办理规定

第十八条 未办理产权分割的工业生产用房，以宗地为单位办理抵押权登记；已核发房屋不动产权证书的，土地使用权及房屋所有权一并抵押。已按幢、层、套间等为基本单元办理产权分割的工业生产用房，参照商品房办理房屋所有权抵押。开发主体自持的工业生产用房和配套用房必须作为一整体一并抵押、共同担保，依法属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外。

第十九条 申请工业项目不动产抵押权首次登记及变更登记的，应按照附表 2 提供申请材料。

第五章 附则

第二十条 各镇街（园区）负责自持方案审查确认，按照法律法规及投资监管协议条款对开发主体和入驻企业的生产经

营活动进行监管，落实安全生产和消防安全主体责任。

市自然资源部门负责项目总体实施方案及土地出让方案的审查；市住房和城乡建设部门负责项目规划建设期间的监督管理、现售备案及《商品房买卖合同》网签备案等相关工作，指导镇街政府开展自持方案审查工作，依托现售备案系统规范房源交易流程；市不动产登记部门负责不动产登记相关工作；市工业和信息化部门会同市投资促进部门负责制定项目产业准入、监管及退出等工作机制；各负有安全生产监督管理职责的部门在各自的职责范围内对项目的安全生产工作实施监督管理；松山湖、水乡、滨海湾管委会负责委托下放事权的管理和审查。

第二十一条 合同备案、预告登记环节参照市场化商品房办理流程执行。

第二十二条 分割转让的工业生产用房后续维护和管理参照《物业管理条例》执行。

第二十三条 新型产业用地（M0）等特定项目类型另有规定的，从其规定。

第二十四条 在 2023 年 8 月 29 日前，获批总体实施方案（改造方案）且不再修改的，按相关批复文件执行；在 2023 年 8 月 29 日至本细则印发前，获批总体实施方案（改造方案）且不再修改的，按《东莞市“工改 M1”项目工业生产用房产权分割

及分割转让不动产登记实施细则（试行）》（东自然资〔2023〕460号）执行，可分割比例不变条件下，允许参照本细则第四条按幢分割；本细则印发之日起，新获批总体实施方案（改造方案）的“工改M1”项目，以及新签订国有建设用地使用权出让合同的一类工业用地项目，按本细则执行。

本细则印发前已批复总体实施方案（改造方案）的“工改M1”项目，以及已签订国有建设用地使用权出让合同的工业安置房项目中涉及赔付或贡献用房的，该部分物业产权分割、分割转让及不动产登记手续均可参照本细则办理。

本细则印发前已批复总体实施方案（改造方案）的“工改M1”项目，涉及调整优化自持方案的均可参照本细则办理。

第二十五条 本细则由市自然资源部门会同市工业和信息化部门、市住房和城乡建设部门负责解释。

第二十六条 本细则未尽事宜，按照不动产登记相关法律法规及政策执行。

第二十七条 本细则自印发之日起实施，有效期至202*年*月*日。

附表：1.不动产登记办理材料一览表

2.抵押权登记办理材料一览表