

浙江省国土资源厅

浙土资厅提〔2018〕54号

B

公开

浙江省国土资源厅关于省政协十二届一次会议第626号提案的答复

冯定献委员：

您在省政协十二届一次会议上提出的第626号提案《关于实施灵活政策有条件允许产权分割为一宗地内多栋房屋办理不动产权证书的建议》收悉。经商省建设厅、省经信委、省银监局、人行杭州中心支行，现答复如下：

一、关于工业企业用地予以分割的相关规定

按照现行法律法规的规定，我国对用地实行严格的用途管制。《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》第二十五条规定“土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记”。在不动产登记工作中，土地以宗地为单位进行登记，宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。原国土资源部《关于规范土地登记的意见》（国土资发〔2012〕134号）规定，宗

地一经确定，不得随意调整。宗地划定按照城市规划、用地布局、消防安全、土地审批等方面的要求设定。《不动产登记操作规范（试行）》明确：不动产登记同一权利人分割或者合并不动产（变更登记）的，应当按有关规定提交相关部门同意分割或合并的批准文件。因此，对宗地进行分割，需要依法履行审批手续，由相关部门做好相应的审批工作。不动产登记部门依据相应的批准文件办理登记。

酒店旅馆业项目用地在项目立项、规划审批、消防审批和土地出让环节等都与房地产项目不同，若确需分割登记，则需要对调整后的项目和用地另行办理规划许可、消防审批、用地审批等手续，并补缴土地出让金后才能实现。

二、关于当前允许办理分割转让的鼓励政策及下一步打算

您在提案中提出的“出台更多的产业投资鼓励政策，提高土地利用效率，支持传统家族式企业转型升级，帮助企业抵御金融风波”等建议，很中肯且富有建设性。当前我省主要出台了以下政策鼓励民间资本投资和鼓励小微企业创新创业，提高土地利用效率。

（一）关于多层标准厂房分割转让政策。

为进一步优化国土空间、转变土地利用方式、提升土地利用效率，鼓励和引导民间资本参与多层标准厂房投资建设。省政府于2014年出台了《浙江省人民政府关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（浙政发〔2014〕6号），

明确“多层标准厂房建设期间不得转让国有建设用地使用权，建成后可以通过租赁等形式经营，也可以按土地出让合同约定分割转让，但不得改变功能和土地用途；分割转让限制条件由当地政府根据有关政策制定”。

（二）小微企业园分割转让政策。

为全面提升小微企业园区发展质量和水平，进一步满足中小微企业创业创新发展需要，省委办公厅、省政府办公厅于2017年出台了《关于加强小微企业园区建设管理促进经济转型升级的意见》（浙委办发〔2017〕2号），明确“对建成的小微企业园区，允许通过租赁等方式经营，也可按土地出让合同约定分割转让厂房和建设用地使用权”。

各地也出台了不少支持小微企业园区建设发展，鼓励小微企业创业创新的政策。温州市于2014年制定出台了《温州市小微企业创业园产权分割管理办法》，允许以工业地产形式开发的或以企业联建形式开发的小微企业园产权进行分割，对分割后的生产研发用房以及配套用房给予办理土地证和房产证，企业购买厂房可以实行按揭贷款。湖州市于2017年制定出台了《湖州市加强小微企业园区建设管理的十条意见》，允许小微园区建设的房屋，在公共部位明确、满足房屋独立使用的条件下，可按自然层作为最小单元进行产权分割。

为进一步深化工业用地市场化配置改革，转变工业用地利用方式，降低企业用地成本，提高节约集约用地水平，我

厅正在研究起草关于优化工业用地管理的文件，正在积极探索工业用地有条件分割转让的相关政策意见，目前正在调研起草阶段。

感谢您对国土资源工作的关心和支持，欢迎再提宝贵意见。

联系人：不动产登记局 章 奇

联系电话：0571-88877300 传真：0571-88877921

邮政编码：310007

浙江省国土资源厅

2018年7月5日

抄送：省政府办公厅，省政协提案委，省建设厅、省经信委、
省银监局、人行杭州中心支行，温州市政协。

浙江省国土资源厅办公室

2018年7月5日印发
