关于印发《高新区工业项目产权分割及抵押、转让操作规程（暂行）》的通知

各部门及有关单位：

《高新区工业项目产权分割及抵押、转让操作规程（暂行）》已经2021年第38次主任办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

2021年12月30日

（此件主动公开）

高新区工业项目产权分割及抵押、转让操作规程（暂行）

一、总则

**第一条** ［制定目的］为规范高新区内工业项目产权分割及抵押、转让等行为，推动《关于支持工业厂房销售推动高端产业集聚发展的通知》及《天津市滨海新区人民政府关于印发支持新型产业用地高效复合利用暂行办法的通知》等文件实施落地，打造优质招商载体，促进产业聚集，进一步提升工业楼宇利用率，根据相关法律法规和高新区实际情况，制定本规程。

**第二条** ［适用范围］高新区行政管辖范围内工业用地上设立的房屋所有权，可按幢、层为基本单元进行分割，并按本规程规定对分割后的房屋按幢、层设立抵押，按幢进行转让。经批准取得商品房销售许可的工业项目除外。

**第三条** ［基本原则］

1. 以服务产业发展为导向。以实现产业集群为目的，严禁变相成为房地产开发项目。

2. 以明晰优化资产权属为特色。按照获准办理销售许可类和未办理销售许可类工业项目的不同路径，分类实施，有效盘活资产。

3. 以加强事中事后监管为后盾。保证不动产资源充分有效服务于区内产业发展需要。

二、获准办理销售许可工业项目分割登记规程

**第四条** ［适用对象］本规程所称获准办理销售许可类工业项目，是指按照《关于支持工业厂房销售推动高端产业集聚发展的通知》及《天津市滨海新区人民政府关于印发支持新型产业用地高效复合利用暂行办法的通知》（津滨政发〔2020〕29号）等文件批准办理销售许可的工业项目。

**第五条** ［登记要求］

规资局按照商品房销售许可审批文件确定的建筑物基本单元进行不动产登记。在销售对象、自持比例等符合《高新区非住宅类房地产项目管理规定》、《天津市滨海新区人民政府关于印发支持新型产业用地高效复合利用暂行办法的通知》等文件要求的前提下，由规资局办理相关登记手续，收取维修资金以及依法依约代收契税。

上述项目申请抵押的，由规资局按抵押登记规范要求办理。

三、未办理销售许可工业项目分割登记规程

**第六条** ［适用对象］本规程所称未办理销售许可类工业项目，是指在完成全部建筑物的首次登记后，依法不能办理销售许可的工业项目。

**第七条** ［产权分割程序］

在工业项目完成全部建筑物的首次登记后,确需按幢、层进行房产分割登记的，由规资局采取共有土地使用权的方式进行登记。

拟按幢分割产权的工业项目，由项目所有权人向规资局提出申请，规资局直接依据登记规范办理。

拟按层分割产权的工业项目，由项目所有权人向规资局提出申请，由规资局请财政局提供关于企业政策补贴相关数据情况，并与经发局、招商部门基于企业生产运营等情况进行联审（相关部门一般应在3个工作日内将联审意见或情况反馈给规资局，联审时间不计入不动产登记办理时限）后报主任办公会审议。管委会出具批准分割抵押（附分割后的界线范围图）的书面意见，规资局按照上述意见办理登记。

经管委会批准按层分割后，不得在层内再进行分割。分割的楼层只可抵押，不得转让。依据本规程对工业项目进行幢、层分割的，最小分割单元的建筑面积不得小于500平方米。

**第八条** ［转让、抵押程序与要求］

工业项目在按幢分割登记后，申请抵押、转让的，按照《高新区存量不动产资源流转管理办法》的相关规定，规资局经与经发局、建交局（仅转让时）通过办公系统会签同意后，由规资局办理相关登记。

受让后的工业楼座自完成首次分割转移登记之日起5年内不得再次转让，由规资局在不动产权属证书附记中注记不得转让的起止日期。

工业项目在按层分割登记后，申请抵押的，须明确贷款用途用于区内项目发展运营；抵押权人承诺实现抵押权时，高新区管委会或其平台公司拥有优先回购权。

**第九条** ［自持比例］

分割转让后转让人自持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总建筑面积比例不得低于30%。土地合同等相关文件另有约定的除外。

四、相关配套规定

**第十条** ［维修资金归集及使用］签订转让协议后办理转移登记前，买卖双方须到市维修资金管理中心按规定缴纳首期房屋维修资金。规资局办理转移登记时核验上述凭证。

共有权人应当依法选聘物业服务企业，成立业主大会。需要申请使用维修资金的，按照天津市房屋维修资金有关政策规定执行。若业主不超过5名，也可通过书面征求业主同意方式申请使用维修资金。

**第十一条** ［保证用途］工业项目分割转让后，不得改变土地用途和房屋用途。

**第十二条** ［不得分割宗地］工业项目产权分割及分割转让时，原则上不得将一宗土地分割为多宗土地。

**第十三条** ［配套用房］工业项目内的办公、生活服务等配套用房须集中设计，不得进行分割转让或抵押。

**第十四条** ［符合用地文件要求］用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得对地上物进行分割及分割转让的工业项目，原则上不得分割及分割转让。但经管委会审核同意，并重新签订土地使用权出让合同或补充协议后，可按照本规程有关规定进行分割、分割转让。

**第十五条** ［土地出让金及税费］依法需要补交土地出让金、缴纳土地合同违约金、税费等款项的，应当提交相关款项缴纳凭证、免税或完税凭证后，方可办理分割抵押或转让。

**第十六条** ［改扩建］工业项目分割转让后，受让人根据使用需要确需改扩建的，应由专有部分面积占比三分之二以上的所有权人且人数占比三分之二以上的所有权人同意后提出申请。由相关部门按审批程序办理。

**第十七条** ［坐落与注册］工业项目按幢、层分割时，规资局应依据规划及测绘文件在不动产权属证书上载明分割后的楼座名称或层数，便于受让人办理工商注册。

**第十八条** ［解释权］本规程由高新区管委会负责解释。

**第十九条** ［施行日期］本规程自2021年12月30日起暂行。

天津滨海高新技术产业开发区管委会办公室 2021年12月30日印发