

盐城市自然资源和规划局文件

盐自然资发〔2022〕424号

关于印发《工业企业不动产按幢按层登记 操作规范（试行）》的通知

各县（市、区）自然资源和规划局、各分局，机关各处室局、市不动产登记中心：

经研究，现将《工业企业不动产按幢按层登记操作规范（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

盐城市自然资源和规划局

2022年10月11日

公开方式：依申请公开

抄送：亭湖区、盐都区人民政府，经济开发区、盐南高新区
管委会，盐城高新区、盐城环保科技城管委会

盐城市自然资源和规划局办公室 2022年10月11日印发

工业企业不动产按幢按层登记操作规范

（试行）

为进一步支持实体经济发展，促进土地节约集约利用，规范工业企业不动产登记行为，根据《省政府印发关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1号）、《关于工业企业高标准厂房不动产登记的指导意见（试行）》（苏自然资源函〔2022〕363号）、《盐城市人民政府办公室关于印发盐城市工业企业资源集约利用综合评价办法（修订）的通知》（盐政办发〔2022〕39号）等文件精神，结合我市实际，现就工业企业不动产登记有关事项通知如下：

一、实施范围

1. 工业厂房：根据《盐城市人民政府办公室关于印发盐城市工业企业资源集约利用综合评价办法（修订）的通知》（盐政办发〔2022〕39号）要求，原则上A类工业企业功能相对独立的不动产。

2. 高标准厂房及标准厂房：根据省自然资源厅《关于工业企业高标准厂房不动产登记的指导意见（试行）》（苏自然资源函〔2022〕363号）要求，符合规定条件的工业企业高标准厂房；政府平台公司建设用于招引中小微企业项目的标准厂房；村集体经济组织投资建设的标准厂房。

3. 工业厂房（含高标准厂房及标准厂房）应当符合国土空间规划、依法履行建设审批相关手续、经竣工验收合格、无违建超建、符合安全生产和生态环境保护等有关要求。

二、具体内容

（一）工业企业不动产首次登记

1. 工业企业申请不动产首次登记时，不动产登记机构应当按照《不动产单元设定与代码编制规则》设立不动产单元。

2. 工业企业可以按照项目整体申请不动产登记。在宗地建设用地使用权范围内，将全部房屋等建筑物（包括厂房、仓库及服务于生产的行政办公、生活服务等配套用房）及构筑物一并划为一个定着物整体，设立一个不动产单元，按照工业企业项目整体进行登记，颁发不动产权证书。

3. 工业企业可以按幢申请不动产登记，其中对于符合条件的高标准厂房，可以按层申请不动产登记。在不改变现行规划、建设、消防等要求的前提下，可以按幢（层）分别划分定着物、设立不动产单元，办理不动产登记事项，颁发不动产权证书。

4. 工业厂房按幢（层）办理不动产登记的，未经依法批准不得将一宗土地分割为多宗土地，建设用地使用权按照共用宗的方式进行登记。

5. 工业企业申请按幢（层）办理不动产登记的，应提交属地自然资源和规划分局出具的《工业企业房屋明细确认暨按幢（层）登记申请审查表》（附件1），并签署同意按幢（层）登

记的意见。

6. 高标准厂房按层申请不动产登记的，应严格执行《关于工业企业高标准厂房不动产登记的指导意见（试行）》（苏自然资函〔2022〕363号）的有关规定。

7. 对于工业企业配套建设的行政办公、生活服务等用房，可以按幢设立不动产单元，按幢进行不动产登记、颁发不动产权证书，并在不动产登记簿和不动产权证书附记栏注记：“工业用地行政办公、生活服务设施等配套用房，不得单独抵押、转让”。

8. 工业用地宗地内的道路、绿地，水电气等基础设施用房以及物业服务等公用设施用房（不包括行政办公及生活服务用房），仅在不动产登记簿记载，不单独发证。

（二）工业企业不动产抵押权登记

9. 按照工业企业项目整体进行不动产登记，整宗地及宗地上全部房屋等建筑物及构筑物设为一个不动产单元、颁发一本不动产权证书的，在办理不动产抵押权登记时，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序办理登记，并依次记载于不动产登记簿。

10. 工业厂房按幢（层）进行不动产登记，分别设立不动产单元、颁发不动产权证书的，可以按幢（层）办理不动产抵押权登记。

11. 工业用地办理建设用地使用权抵押权登记后，工业企

业申请建筑物首次登记的，可以不解除建设用地使用权抵押。按照工业企业项目整体进行不动产登记的，一并办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记和抵押权变更登记；工业厂房按幢（层）进行不动产登记的，一并办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记、国有建设用地使用权变更登记和抵押权变更登记。

12. 工业用地上配套的行政办公、生活服务等用房，不得单独申请办理不动产抵押权登记。

（三）工业企业不动产转移登记

13. 因生产经营等需要，企业需转让工业厂房申请转移登记的，应当符合相关政策法规要求和土地出让合同或投资发展监管协议等约定。

14. 按照工业企业项目整体进行不动产登记的工业厂房，当事人需按幢（层）办理转让的，可以先申请按幢（层）设立不动产单元、办理国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记后，再申请办理不动产转移登记。

15. 工业企业申请按幢（层）办理转移登记的，应提交属地区政府（管委会）或省级以上园区管委会出具的同意按幢（层）转让的书面意见（附件2）。

16. 工业用地上配套的行政办公、生活服务等用房，不得单独申请办理不动产转移登记，但是工业厂房等整体转移的，应当随同工业厂房一并转移。

（四）其他事项

17. 已办理不动产登记（房地两证齐全或已领取不动产权证书）的工业厂房，符合条件的，可以申请按照工业企业项目整体或按幢（层）办理不动产变更登记。原有调查测绘成果满足办理变更登记要求的，应当继续沿用；不满足办理变更登记要求的，申请人应重新提供合格有效的调查测绘成果。

18. 工业企业不动产已按幢（层）办理不动产登记，在办理规划变更审批时，须先征得相关权利人同意。

19. 本通知适用于市区（不含大丰区）范围内工业项目国有建设用地上建筑物、构筑物的不动产登记，其他县（市、区）可参照适用。

自 2022 年 10 月 11 日起试行。

附件 1:

工业企业房屋明细确认暨按幢（层） 登记申请审查表

建设单位		是否为工业企业综合评价认定的 A 类企业或者符合条件的标准厂房	
项目名称		建筑面积	
不动产坐落		所在园区、镇（街道）	
联系人		联系电话	

序号	房屋	不动产单元号	总面积(m ²)	备注
1	1 幢			
2	2 幢			
3	3 幢			
4				
5	物业服务用房			
6	变、配电间			
7	消防控制室			
8	消防水池、泵房			
9	其他配套建筑			
10				
	合计			

其他说明：该宗地上规划建设房屋共计_____幢。

（参考格式：1. 现申请该项目按幢办理不动产首次登记；2. 该项目属于高标准厂房，现申请该项目按层办理不动产首次登记。）

建设单位（盖章）

自然资源和规划部门（签署意见并盖章）

注:1.该表所列房屋明细仅为参考项，申请时需按实际状况填写，独幢配套公建用房（含行政办

公、生活服务等用房)需填写。备注栏注记建设单位“自持”还是“业主共有”。

2. 符合条件的标准厂房是指:政府平台公司建设用于招引中小微企业项目的标准厂房或者村集体经济组织投资建设的标准厂房。

3.根据省自然资源厅《关于工业企业高标准厂房不动产登记的指导意见(试行)》,工业企业高标准厂房是指经依法取得、规划用途为工业用地的国有土地上建设的四层及以上配工业电梯的厂房,高标准厂房用地容积率一般应达到 1.6 以上(不含配套基础和服务设施),建筑密度一般不低于 35%,《省政府办公厅关于进一步推进工业用地提质增效的意见》(苏政办发[2021] 103 号)文件下发后,新建高标准厂房用地容积率一般不低于 2.0。

附件 2:

工业企业不动产按幢（层）转让的意见书

工业企业名称 (盖章)			
不动产坐落			
法定代表人		联系电话	
不动产权证书号			
宗地面积 (平方米)		建筑面积 (平方米)	
属地乡镇(街道、园区) 意见	(参考格式: 经审查, 拟同意该项目按幢(层)转让, 办理转移登记, 请……审批)		
自然资源和规划 部门意见	(签署意见并盖章)		
区政府(管委会)或 省级以上园区管委会 意见	(签署意见并盖章)		

附件 3:

工业企业不动产按幢按层登记办理流程

1. 按幢（层）登记审查。工业企业向属地自然资源和规划分局提出按幢按层登记审查要求，符合条件的，属地自然资源和规划分局在附件 1 上签署同意登记的意见。工业企业申请按幢（层）办理不动产转移登记的，需同时提交附件 2。

2. 权籍调查。工业企业委托权籍调查机构按幢按层开展测绘调查，并出具调查成果，申请办理权籍调查成果入库。不动产登记机构办理权籍调查成果审核入库，合理设置不动产单元。

3. 不动产登记。工业企业向不动产登记机构申请不动产登记，一般按照属地申请、专窗办理原则，不动产登记机构对登记申请材料以及附件 1、附件 2 进行审查，按照法律法规及本规范的要求办理登记。