



关于印发 《天门市不动产宗地分割登记实施方案》的 通知

（天自然资规发〔2023〕13号）

各乡镇管理所，局直各单位、机关各科室：

《天门市不动产宗地分割登记实施方案》经局党组研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

天门市自然资源和规划局

2023年12月30日

天门市不动产宗地分割登记实施方案

为持续优化我市自然资源领域营商环境，提高土地资源利用率，根据国务院办公厅《关于完善建设用地使用权出让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）和《省人民政府办公厅关于印发持续深化一流营商环境建设若干措施的通知》（鄂政办发〔2022〕2号）精神，结合我市实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

为更大力度激发市场主体活力，对标国内、省内先进水平和一流标准，支持企业有效盘活土地资产，以思想破冰引领发展突围，破解企业用地分割、资产抵押融资等难题，在天门市全面推行工业用地不动产宗地分割登记新模式，促进天门市经济可持续、高质量发展。

二、适用范围

天门市工业用地使用权宗地，在保持权利主体、土地用途、出让年限“三不变”的前提下，权利人可以依据用地规划条件和修建性详细规划（建设工程设计方案）申请将工业用地使用权宗地进行分割，变成具有单独使用价值的两宗或两宗以上的宗地。商业、住宅用地开发一事一议。

三、申请不动产宗地分割应具备的条件

- (一) 宗地权属清楚、界址清晰、面积准确；
- (二) 已经缴清全部土地使用权出让金和税费，依法取得国有土地使用权；
- (三) 符合规划，宗地分割后不影响使用功能并满足安全条件；
- (四) 无查封、抵押、违法建设、明确约定不得分割等限制权利的情形；
- (五) 法律法规及相关政策规定的其他条件。

四、分割登记程序

- (一) 编制宗地分割方案。

权利人需要进行不动产宗地分割的，按宗地分割方案，应依据项目的用地规划出让条件、修建性详细规划（建设工程设计方案）、实际功能分区、建设完成程度综合确定、宗地分割登记时应将相关约束条件在登记簿和不动产登记书上予以记载。分割应遵守如下规定：

1. 拟宗地分割后的地块应具备独立分宗条件，分割红线不得跨越建（构）筑物、出入口、公用通道等须共用的设施；分割后不得影响规划条件的执行；不得影响消防安全措施。

2. 拟分割后应严格按原取得土地使用权的规划条件和审定核准的总平面布置图及建设工程设计方案进行建设，不得变更原条件及建设要求。

3. 涉及原宗地范围内的道路、绿地及其他公共场所、公用设施和物业服务用房等公共配套设施建设和使用的，应明确相关权利义务。

4. 出让合同约定或划拨决定书规定以及法律法规规定不得分割转让的，宗地分割登记后不得转让；分割登记宗地如要转让需经市人民政府审批。

5. 符合法律法规和上级政策的其他规定。

（二）分割方案审批。

市自然资源规划部门受理不动产宗地分割申请后，安排先调查、勘测，对分割情况拟出意见，相关科室对权利人拟定的不动产宗地分割方案进行审查，审查合格后市局领导出具同意分割和登记的意见。

（三）宗地分割登记应提供的资料及办理时限。

1. 申请分割登记需提交的材料。

- （1）宗地分割申请书（用地单位）；
- （2）宗地分割方案（用地单位）；
- （3）无查封、抵押等证明材料（由不动产登记局提供）；
- （4）规划总平面图（由规划科提供）；
- （5）不动产分割宗地图（由研究院提供）；
- （6）土地出让合同、用途等（由开发利用科提供）。

2. 分割登记承诺办结时限。

宗地分割登记承诺办结时限为 7 个工作日，分割登记承诺

办结时限为 2 个工作日。

五、分割登记要求

（一）不动产分割登记由不动产登记机构实行一事联办，一窗受理，一站办结。

（二）为防止工业用地上的建筑物改变用途后，通过不动产宗地分割登记后来进行处置，在审查不动产宗地分割方案时，要严格把关、明确限制；不动产登记时，要将土地出让合同或宗地分割方案中有明确约定的限制条件，记载到不动产登记簿和不动产权证书附记栏中。

六、其他

本实施方案由天门市自然资源和规划局负责解释，自发布之日起施行，有效期为 2 年。

自然资源和规划局业务审批单

受理时间:

编号:

申请单位 (人)	
审批事项	
宗地坐落	



分局（所） 或不动产登记局调查意见	调查人：年 月 日
国土空间 规划科 审核意见	签章：年 月 日

自然资源 开发利用科 审核意见	签章： 年 月 日
自然资源 确权登记科 审核意见	签章： 年 月 日
市局 审批 意见	签章： 年 月 日