



ZBGS-2023-40

珠海市自然资源局关于印发《珠海市工业物业 产权分割转让管理办法》的通知

珠自然资字〔2025〕441 号

各区政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

《珠海市工业物业产权分割转让管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

特此通知。

珠海市自然资源局
2025 年 9 月 5 日

珠海市工业物业产权分割转让管理办法

第一条 为深化土地管理制度改革，支持制造业企业盘活土地资源，提高土地利用效率，根据省、市有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 珠海市行政辖区内（不包含横琴粤澳深度合作区范围）的制造业企业，于 2019 年 5 月 1 日前已取得的国有出让工业用地，其用地范围内的厂房、仓库等物业产权（以下简称工业物业产权），经确权登记和区政府（管委会）审核同意后，可按幢、层固定界限为基本单元进行分割转让。

第三条 区工业和信息化部门负责工业物业产权分割转让的转让方、受让方的主体资格认定。转让方应当为珠海市行政辖区内（不包含横琴粤澳深度合作区范围）的制造业企业；受让方须为经依法注册登记的规模以上工业企业且为转让方的产业链合作伙伴企业。

第四条 各区政府（管委会）负责工业物业产权分割转让的审核，并按照国家产



业政策和本辖区产业准入标准，与转让方、受让方分别签订项目监管协议。

项目监管协议应当包括但不限于产业类型、投产时间、投资强度、节能环保、产出强度、财政贡献强度等相关指标，以及工业物业产权分割转让时间、转让条件、自持比例、政府优先回购等相关条款。

第五条 存在以下情形的，工业物业产权不得分割转让：

- (一) 土地权属有争议的；
- (二) 地价款（含违约金）未缴清的；
- (三) 用地涉嫌开竣工违约、闲置且未处置完毕的；
- (四) 擅自改变土地、房屋用途的；
- (五) 存在违法建设情况的（含擅自改建、加建，擅自改变建筑结构、建筑承重、荷载，擅自加装、改装电梯等）；
- (六) 法律法规规定不得分割转让的其他情形。

用地批准文件、国有建设用地使用权出让合同或项目监管协议等规定工业物业产权不得分割转让的，或转让方未履行国有建设用地使用权出让合同、项目监管协议规定的主要义务且未承担相应违约责任的，原则上不得分割转让；区政府（管委会）同意分割转让的，转让方和受让方须与区政府（管委会）重新签订项目监管协议。

第六条 工业用地配套用房（含行政办公、生活服务设施及其他用途物业）不得分割转让。

第七条 申请办理工业物业产权分割转让不动产登记，应当由转让方和受让方共同申请，并提交下列材料：

- (一) 不动产登记申请书；
- (二) 不动产权属证书（如为电子证照，则无需提交）；
- (三) 转让方和受让方签订的分割转让协议；
- (四) 转让方、受让方与区政府（管委会）重新签订的项目监管协议；
- (五) 其他相关材料。

第八条 申请办理工业物业产权分割转让不动产登记，不动产登记部门应当通过部门实时信息共享获取、核验以下事项：

- (一) 申请人身份证明（含营业执照）；
- (二) 区政府（管委会）同意分割转让的意见（区政府（管委会）须征求区工信、



自然资源、住建、城管等部门意见，上述部门应当根据本办法第三条、第五条的规定提出认定意见，并在 5 个工作日内回复）；

（三）需要补缴地价款、缴纳税费的，应当核验地价款缴纳凭证、免税或完税凭证。

第九条 按幢划分单元的，最小单元建筑面积为 1000 平方米；按层划分单元的，最小单元建筑面积为 500 平方米；不得在层内再进行分割，分割后的工业物业建筑形态应当符合工业生产的相关建筑要求。

工业物业产权分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，土地使用权为按份共有或共同共有。

第十条 享受过 1.0 以上免缴地价优惠政策的项目，申请办理工业物业产权分割转让，超出 1.0 部分应当由转让方按照土地使用权出让地价评估价格补缴申请分割转让部分的地价款。

第十一条 转让方自留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确权登记的建筑面积比例不得低于 40%。

分割转让的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起 5 年内，不得再次转让；转移（分割转让）不动产登记之日起 5 年后，受让方进行再次转让的，应当符合本办法的规定。

第十二条 工业物业产权分割转让不得改变原土地用途和房屋用途。凡擅自改变用途的，应当依法进行查处。

第十三条 转让方应当会同受让方做好用地范围内的土地、建筑物、公共场所、公用设施等管理和运行维护工作。

转让方应当与受让方签订工业物业产权分割转让协议，就物业产权分配、物业管理、建筑物及设施设备安全监管、新改扩建、建筑物装修改造、消防及安全生产管理职责、检查维护责任、违约责任等内容进行约定。

转让方和受让方应当严格落实项目监管协议和工业物业产权分割转让协议约定的义务。

第十四条 各区政府（管委会）是工业用地的监管责任主体和工业物业产权分割转让监管责任主体。

在工业用地建设（含改建、扩建）阶段，各区政府（管委会）应当对建筑结构、



建筑承重、荷载、电梯等建设情况进行严格把关，加强监管，保证建设的工业物业建筑形态符合工业生产的相关建筑要求，如发现违法建设情况应当及时处理。在工业物业产权分割转让阶段，各区人民政府（管委会）要进行现场勘查并严格按照本办法的规定认真审核。

各区人民政府（管委会）应当会同工信、自然资源、住建、城管、不动产登记等部门，对转让方和受让方的执行产业政策情况、合法经营情况、土地建设使用情况、分割转让情况、投资和纳税情况等指导、监督、检查。

各区人民政府（管委会）应当加强对落实项目监管协议的日常巡查，对转让方和受让方的生产经营活动、安全生产等情况进行监管。

第十五条 各区人民政府（管委会）应当会同工信、自然资源、住建、城管、不动产登记等部门，根据国有建设用地使用权出让合同、项目监管协议的规定开展项目达产验收工作，严格执行项目监管协议的规定，出现违反项目监管协议情形的，应当及时开展调查处理。

第十六条 区政府（管委会）、相关部门及其工作人员未按照本办法履行审批、监管职责，造成严重后果的，将对相关责任单位和责任人予以问责。

第十七条 不动产登记部门应当在办理工业物业产权转移（分割转让）不动产登记时，在相关不动产登记材料和不动产权属证书上注明分割转让比例、限制再次转让的时限和受让方主体资格认定条件等内容。

第十八条 城市更新项目，按照我市城市更新相关规定办理。

第十九条 本办法由市自然资源主管部门负责解释，自 2025 年 9 月 8 日起施行，有效期 2 年。