

龙岩市自然资源局文件

龙自然资规〔2023〕12号

龙岩市自然资源局关于印发《优化不动产分割（合并）审批与登记服务支持企业抵押融资实施办法（试行）》的通知

各县（市、区）自然资源局，局机关各科（室）、局属各单位：

《优化不动产分割（合并）审批与登记服务支持企业抵押融资实施办法（试行）》已经局党组会研究通过，现予印发，请认真抓好贯彻落实。



优化不动产分割（合并）审批与登记 服务支持企业抵押融资实施办法（试行）

第一条 进一步盘活企业资产、纾解企业融资困难，优化营商环境，为企业提交融资服务，推动我市经济高质量发展。同时，严禁部分企业早期通过享受入园招商政策低价获取的土地经分割（合并）后进行销售，变相搞房地产开发，扰乱房地产交易市场。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》《不动产登记暂行条例》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法的适用范围

（一）依法取得并登记的国有建设用地使用权（宗地）、国有建设用地使用权（宗地）及其建（构）筑物的工业项目的权利人可以按规定申请办理不动产的分割（合并）相关审批手续与变更登记、抵押权登记及转移登记。

（二）被依法认定为低效用地的工业项目用地按规定处置后，再办理分割（合并）相关审批与登记手续。

第三条 不动产权利人因抵押融资需要，在按宗地共用的前提下，抵押权人与抵押人（不动产权利人）对宗地内建设多

幢建筑物的可以“幢”为单位直接申请办理抵押登记，但抵押双方须作出如下承诺：“该不动产分割（合并）仅用于抵押融资，不进行砌墙等实体分割或围合；依法处置时按整宗地连同地上、地下全部建（构）筑物一并处置。”承诺内容登载于不动产权证书和不动产登记证明附记栏。若抵押权无法实现需分割（合并）处置抵押物时，应按本办法规定申请办理相关审批手续后再处置。

第四条 为支持不动产权利人申请办理分割（合并）抵押登记，登记机构全面推行线上缴费和不动产登记证明电子证照。全市范围内所有银行等金融机构均可通过不动产登记金融服务平台线上全流程申请办理抵押登记。通过线上缴费，应用电子证照，即日申请即日办结，实现不动产权利人及银行等金融机构“一次不用跑”。

第五条 为满足不动产权利人提出的融资需求，通过放宽抵押权人限制，支持不动产权利人以同一宗地上建（构）筑物按其可抵押价值设置多个抵押权，可多次向自然人或银行等金融机构申请融资贷款，登记机构按受理时间先后依次办理抵押登记，也可以未抵押的标的物追加融资贷款额度申请办理抵押登记。

第六条 不动产权利人名下的工业项目申请不动产分割（合并）须符合规划条件、土地利用（土地出让合同）、消防安全、建筑质量、产业和招商等政策要求。

第七条 拟合并宗地的土地使用权使用期限不一致的，按“年期从短、到期从近”原则处理，保持宗地合并后土地用途及土地使用权出让终止日期一致。不动产权利人需提交自愿放弃因宗地合并导致部分土地使用权出让年限减少及不要求退还已缴纳土地出让金的承诺书。

第八条 不动产权利人名下的工业项目规划配建的办公、生活服务设施等不得单独申请分割（合并）。

第九条 对于新增的国有建设用地，应在土地出让合同或划拨决定书中对宗地及地上建（构）筑物能否分割（合并）及分割（合并）标准进行明确约定，提高土地的利用效率。

第十条 对未列入本《办法》处理范围的工业项目分割（合并）事项，可以按照“一事一议”的方式提请相关会议研究。

第十一条 分割（合并）具体审查办法由各县（市、区）自然资源局会同有关部门制定。

本办法自印发之日起施行，有效期二年。