



关于印发《国有建设用地使用权分割登记规定》的通知

池国土资函〔2017〕156号

贵池区、九华山、开发区、平天湖风景区、江南产业集中区分局，机关各科室，局属事业单位：

《国有建设用地使用权分割登记规定》业经局务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

池州市自然资源和规划局

2017年4月10日

（此件公开发布）



国有建设用地使用权分割登记规定

第一条 为规范土地登记行为，依法保护权利人合法权益，促进我市房地产业健康发展，根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《地籍调查规程》、《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发【2012】134号）、《池州市人民政府办公室关于印发加快推进标准化厂房建设意见的通知》（池政办【2009】38号）等法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于我市市直办理范围包括主城区、市经济技术开发区、平天湖风景区、江南产业集中区和高新区。

本规定所称国有建设用地使用权进行分割登记范围，包括标准化厂房、保障性住房、安置房、房地产开发或建设单位在国有建设用地上依法建造的商品房，以及用于出售的商业用房等用地。

第三条 本规定所指的国有建设用地使用权分割登记，是指对房产压占的国有建设用地使用权，按幢、按层或者按户进行分割。

建筑区划内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等土地按全体业主共有进行登记（标准化厂房除外）。



第四条 国有建设用地使用权分割登记的土地用途及使用权类型，应与原土地登记的内容一致。申请分割登记的宗地原则上不得设定有抵押、查封登记等事项。

第五条 国有建设用地使用权分割登记的房产要先通过有关主管部门的验收（地库除外）。

第六条 国有建设用地使用权分割登记，按照以下程序和要求进行：

（一）申请

原国有土地使用权人按幢、按层或者按户申请办理国有建设用地使用权分割登记的，应填写《土地分割申请报告书》，同时提供以下材料：

- 1、国有建设用地使用权出让、划拨、转让合同复印件；
- 2、建设工程规划许可证复印件和规划红线图复印件；
- 3、建设用地规划许可证复印件；
- 4、土地证或不动产权证原件及复印件；
- 5、房产测绘成果（涉及标准化厂房的，需将消防通道和公共区域进行明确标示）；
- 6、法人代表证明书和身份证复印件；
- 7、竣工图电子版；
- 8、竣工对比图电子版；
- 9、宗地图电子版；
- 10、竣工验收材料复印件；
- 11、总平面图电子版（涉及地库）；
- 12、房地产开发或建设单位在国有建设用地上依法建造



的商品房，以及用于出售的商业用房等，提供营业执照复印件和预售许可证复印件；标准化厂房、保障性住房、安置房提供证明性文件。

13、初始登记证明。

原国有土地使用权人应如实提供以上材料，并对材料的真实性和准确性负全部责任。

（二）审核、审批

市不动产登记中心负责国有建设用地使用权分割登记资料的审核、审批、档案管理和数据录入，必要时委托有资质的中介机构提供技术支持。

（三）注销

原国有土地使用权人（标准化厂房除外）最后一次申请按房产分割到户的国有土地使用证或不动产权证后，同时向市不动产登记中心提交土地注销登记申请书。

第七条 遇到疑难问题，由市不动产登记中心例会讨论决定，存在争议的，提请市不动产登记局研究决定。

第八条 本办法自公布之日起施行。九华山、贵池分中心可参照执行。

附件 1：《住宅和商业用房国有建设用地使用权分割登记操作规范》

附件 2：《工业标准化厂房国有建设用地使用权分割登记操作规范》



附件 1:

住宅和商业用房国有建设用地使用权 分割登记操作规范

一、术语和定义

（一）独有面积：是指按独有房产面积所分摊的土地面积。

（二）共有面积：是指房产所在宗地建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、幼儿园等公用设施和物业服务用房、其他公共场所等占地面积。

（三）定着物：是指固定于土地并不能移动的房屋等建筑物、构筑物等有独立使用价值的物。

二、基本规定

（一）土地分割面积计算方法

1.无地库的土地分摊系数计算：房屋占地面积(房屋正投影)/房屋（幢）总建筑面积=占地分摊系数。

2.有地库的土地分摊系数计算：房屋占地面积(房屋正投影)/房屋及地库总建筑面积=占地分摊系数。

3.分摊系数*各套房建筑面积=各套房分摊土地面积。

4.别墅占地以合法批准占有的范围为准，不得占用公共部分。

（二）土地分割各类地形图测绘精度应符合国家相应比



例尺地形图测绘精度的要求。

（三）在地库未完工又需进行土地分割的，按规划面积连同地表建筑物实际占地面积进行分摊。

（四）同一宗地已分割登记的，原则上宗地合并后方可进行土地分割。

（五）定着物超过宗地用地红线的，依法处理后进行土地分割。



附件 2:

工业标准化厂房国有建设用地使用权分割 登记操作规范

一、术语和定义

（一）标准化厂房是指在开发区和工业园区或批准的工业集中区（以下简称园区）规划范围内，由政府、企业等各类资本投资建设，项目招商合同明确规定可租可售的通用工业厂房，不得用于居住、办公、商务等。工业企业自建自用的厂房不在此范畴。

（二）独有面积：是指工业企业按独有房产占有土地面积。

（三）共有面积：是指房产所在宗地建筑区划内属于工业企业共有的道路、绿地、服务用房等公用设施和其他公共场所等占地面积。

（四）共有分摊面积：是指房产所在宗地建筑区划内属于工业企业共有的道路、绿地、服务用房等公用设施和其他公共场所等占地面积，按建筑面积比例分摊到每个最小分割单元的面积。

二、基本规定

（一）土地分割面积计算方法

1.独有面积土地分摊系数计算：标准化厂房或其他建筑



物占地面积/标准化厂房或其他建筑物建筑面积=占地分摊系数。

2.共有分摊面积系数计算：道路、绿化及其他公用设施、场所等占地总面积/标准化厂房及其他建筑物总建筑面积=共有分摊面积系数。

3.独有面积计算：独有面积土地分摊系数*标准化厂房或其他建筑物建筑面积=独有面积。

4. 共有分摊面积计算：共有分摊面积系数*标准化厂房或其他建筑物建筑面积=共有分摊面积。

（二）明确分割单元。设置有固定界限、可独立使用、可供分割的单元，作为工业标准化厂房分割登记单位。单层标准厂房可以分幢登记；多层标准厂房可以分幢、分层登记。厂房一般不在同一楼层内分割，如需在同一楼层内分割，必须符合现行安全等技术标准，分割方案需经规划部门认可。

标准化厂房项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积必须符合《国土资源部关于发布和实施（工业项目建设用地控制指标）的通知》（国土资发【2008】24号）等文件有关规定，原则上按幢分割登记。

（三）办理工业标准化厂房分割登记原则上规划建设项目全部完工，并通过有关部门竣工验收。但一次规划分期建设的项目，建设单位在申请办理厂房首次登记时，应明确每个最小分割单元的土地和厂房的独有面积和共有分摊面积，确保项目结束，面积全部分摊到位。



（四）企业入驻标准化厂房须经园区管委会审核。必须要明确入驻企业是工业企业，符合园区管委会关于投资强度、产值、税收、产业定位等规定，入驻项目符合园区产业政策，且不得擅自改变土地用途。项目所在地的国土分局对标准化厂房分割登记出具书面审核意见。

（五）土地分割转让登记要遵循“先审批，后登记”的原则。企业需提供园区同意分割转让的文件、投资协议或招商协议和转让合同等资料，申请办理土地分割转让审批手续，再据此办理登记手续。

（六）入驻企业办理融资担保参照商品房办理。

（七）工业标准化厂房未按最小分割单元分摊完独自面积和共有分摊面积的，原土地证或不动产权证不得办理注销登记。

（八）各分局、不动产登记中心对工业标准化厂房分割登记要加强指导，提前介入，确保整宗地面积分割到位。

（九）工业标准化厂房不动产权证上应注明独自面积、共有分摊面积、宗地面积。