

# 《关于规范国有土地上非住宅房屋分割销售及登记有关工作流程的通知》 政策解读

## 一、政策背景

重点解决产权人对其已登记的非住宅房屋重新分割并办理相应不动产登记问题，避免企业擅自对非住宅房屋进行分割使用带来的安全隐患，结合我市经济社会发展的现状，市自然资源和规划局联合市住房和城乡建设局、市行政审批服务局参考外地市做法及相关政策文件，按照依法依规、便民利企的原则，对非住宅房屋的分割销售和登记行为予以规范，积极回应企业诉求，助力企业纾困解难，进一步优化我市营商环境。

## 二、制定依据

《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》。

## 三、重要举措

一是明确办理范围。本文件规范分割销售及登记的非住宅房屋是依法取得国有土地使用权及规划许可手续的非住宅房屋，规划用途含商业、办公、配套公建等。已取得《建设工程规划许可证》，在不改变主体结构、建筑外立面、规划性质、不增加容积率等规划指标，不违背土地出让合同的约定条款的前提下，对非住宅房屋的建筑内部平面布局分割进行调整变更。工业（含工业综合、仓储物流、标准厂房、MO）、科研用地上非住宅房屋分

割按照我市已出台的相关文件执行。

二是规定办理条件。非住宅房屋禁止以虚拟、划线等形式分割，不允许横向分割，确需竖向分割时应符合建筑设计规范要求；对《济南市建筑设计导则（试行）》实施之后取得《建设工程规划许可证》的新建非住宅项目，分割时还应当符合《济南市建筑设计导则（试行）》的规范要求，分割和登记的基本单元套内建筑面积不应小于150平方米，且应当为权属界线封闭、具有独立使用价值的空间，符合《房产测量规范》和不动产登记单元的要求；层高大于4.5米的大空间商业商务办公项目，不允许分割。

三是明确了工作流程。具体由建设单位委托勘察设计企业出具施工图，并报施工图审查机构审查，通过后报请相应部门批准施工改造，施工完成后由相关职能部门办理竣工验收及备案、测绘、登记等手续。

四是工作要求。各相关单位要按照部门职责，认真履职尽责，加强对项目建设单位、设计单位、施工图审查机构、施工单位和监理单位的监督检查，严肃查处擅自改变规划用途、不按照经审查合格施工图施工等违法行为，积极解决工作中遇到的新情况新问题。

解读联系人：刘婉予      联系电话：68969667