

# 济南市自然资源和规划局 济南市住房和城乡建设局 济南市行政审批服务局

# 文件

济自然规划发〔2022〕142号

## 关于印发《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》的通知

市不动产登记中心、市房产交易与租赁服务中心，各区县（含功能区）自然资源部门、行政审批部门、住建部门：

现将《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》印发给你们，请认真遵照执行。



2022年9月13日

（此件主动公开）

# 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

市不动产登记中心、市房产交易与租赁服务中心，各区县（含功能区）自然资源部门、行政审批部门、住建部门：

为进一步深化“放管服”改革，优化我市营商环境，切实加强房地产市场监管，规范非住宅房屋的分割销售及登记事项，现将有关工作流程通知如下：

## 一、办理范围和条件

国有土地上非住宅房屋是指按照《不动产登记暂行条例》及《实施细则》等规定，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。

本通知所指非住宅房屋分割是指已取得《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、M0）、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。

非住宅房屋不允许横向分割，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，并符合不动产登记单元要求；商业、办公类非住宅房屋禁止以虚拟、划线等形式分割；层高大于 4.5 米的商业商务办公项目，不允许分割。

## 二、工作流程

（一）建设单位可委托原建设工程勘察设计企业或委托其他具有相应资质的建设工程勘察设计企业对房屋分割进行建筑设计并出具施工图设计变更文件，施工图设计变更文件应当符合原建设工程规划许可指标的要求。

（二）建设单位应持建设项目施工图设计变更文件报原施工图审查机构进行审查。施工图审查机构应当按照主管部门核准的项目规划用途，重点对施工图设计变更文件是否符合建筑设计规范，是否改变主体结构及消防安全、结构安全等标准进行技术性审查。

建设单位因自身原因进行房屋分割的，自行承担施工图设计变更文件重新审查的费用。

（三）已核发《建设工程规划许可证》的项目，在办理非住宅房屋分割变更时，不再调整原项目工程规划附图，按照施工图设计变更文件执行。

（四）对未组织竣工验收的建设项目进行分割变更的，工程施工完成后，建设单位按要求办理竣工验收及备案手续。

对已办理完成竣工验收备案的建设项目进行分割变更的，建设单位或产权单位应按规定办理装饰装修施工许可或备案手续；工程监督机构按经审查合格的施工图设计变更文件及相关标准规范进行质量安全监督。施工完成后，建设单位或产权单位应组织竣工验收并按规定办理备案，在办理不动产登记及商品房销售手续变更时，应当提交上述验收或备案材料。

（五）对已分割的非住宅房屋，具有相应资质的房产测绘机构接受建设单位委托测绘时，应按照经审查合格的施工图设计文件进行测绘，对已建成项目应进行现场比对，对实际现状与施工图设计文件相符的项目进行实测并出具成果报告。

（六）房屋交易、不动产登记部门，应以审查合格的施工图设计文件以及设计变更文件作为房产测绘成果审查备案和不动产权籍调查的办理依据，行政审批部门以审查备案的测绘成果及备案材料作为商品房销售手续的办理依据。

（七）因房屋分割导致已销售或登记房屋面积发生变化的，以及房屋分割变更造成公共部位变化的，建设单位应当与房屋面积发生改变的利害关系人达成一致意见，形成书面协议，在项目现场公示不少于7日，经公示无异议的予以办理房屋分割手续，如涉及商品房买卖合同网签备案撤销、变更或不动产登记内容变更的，当事人应到相关部门办理变更或撤销手续。建设单位应当对公示情况的真实性、合法性负责，并承担由此产生的法律责任，必要时可委托公证部门进行公证。

（八）已完成并出具房产实测报告书及备案材料的非住宅房屋，企业在办理商品房销售手续变更时，行政审批部门仅对房屋的房间套数出具变更说明。

### 三、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，维护企业及群众的合法权益，不断优化我市营商环境，切实推动全市经济社会高质量发展。

本意见自发布之日起实施。

