淄博市自然资源局

关于规范不动产登记中宗地分割合并有关问题的通知

淄自然资规〔2020〕3号

各区县局，各分局，局属有关单位，机关有关科室：

为了进一步规范不动产登记工作，切实保护权利人合法权益，妥善解决房地产开发项目跨宗地建设建筑物、构筑物和土地使用权出让终止日期不一致等问题。现就涉及宗地分割、合并登记问题明确意见如下：

一、宗地分割、合并登记的条件

（一）依法取得国有土地使用权，项目的立项已审批，整个项目已全部办理《不动产权证书》和《建设工程规划许可证》。

（二）拟分割、合并宗地的权利人、批准用途、土地使用权类型相一致。

（三）整体项目用地必须是同一、独立的规划条件。

二、宗地分割、合并登记的原则

（一）依法申请的原则。权利人持有关资料到项目所在地区（县）自然资源主管部门提出土地分割、合并变更登记申请。

(二) 宗地分割保持建筑物、构筑物完整的原则。对于开发项目跨宗地建设的建筑物、构筑物,在不影响其他权利人合法权利的前提下,以开发项目详细规划为基准分割宗地,尽量减少原宗地范围变化,不打破建筑物、构筑物整体布局。小区内市政配套设施和有关公共建筑配套设施属于全体业主共有。

(三) 宗地合并土地使用权出让终止日期长的服从于短的原则。拟合宗用地的土地使用权使用期限不一致的,按照相对较长的服从于较短的原则,保持宗地合并后土地用途及土地使用权出让终止日期保持一致。

三、有关要求

(一) 申请国有建设用地使用权变更登记。土地权利人申请办理国有建设用地使用权分割、合并变更登记,除按《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》要求提交有关材料外,还应提交:1.《建设工程规划许可证》;2.开发企业与相关业主已签订房屋买卖合同的,还应提交开发企业与分割合并地块中受影响业主签订的协议;3.承诺书,承诺对提交的材料真实性负责,全权负责解决因宗地分割、合并登记引起的任何权利人的上访和利益诉求等方面的一切问题。同时承诺自愿放弃因宗地分割、合并登记导致部分土地使用权出让年限减少的权利;4.建设项目涉及改变用途、调整容积率的,还应提交政府有关批文、土地出让合同补充协议及补缴出让金凭证等有关资料。

(二) 建立会审制度。各区县局、各分局受理后,组织行政许可、开发利用、城乡规划、土地监管、确权登记等科室,按照职责分工,提出解决问题的建议,

采取一事一议的形式，集体讨论研究会审，并形成书面意见，以此作为不动产变更登记的依据。资料齐全后，不动产登记机构依法予以登记。

(三) 严格分期供地。在供地环节，无特殊情况下，同一规划条件的开发项目严格分期供地。确需分期供地的，要按照《淄博市人民政府关于进一步加强土地节约集约利用的实施意见》(淄政发〔2013〕14号)中的“一、合理控制用地规模、严格建设项目用地管理”中的“(四) 实行分期供地制度”之规定执行，要认真做好与城乡规划的衔接，严禁在切割建筑物、构筑物的情況下供地。

本通知自2020年7月25日起执行，有效期至2025年7月24日。

淄博市自然资源局

2020年6月24日

(此件主动公开)