

# 上饶市自然资源局 上饶市住房和城乡建设局

饶自然资字〔2024〕14号

## 上饶市自然资源局 上饶市住房和城乡建设局 关于印发《关于规范上饶市市本级商业 用房分割合并登记的意见》的通知

信州区、三清山风景名胜区、上饶高铁经济试验区自然资源  
部门、住房和城乡建设部门，各有关单位：

现将《关于规范上饶市市本级商业用房分割合并登记的  
意见》印发给你们，请认真遵照执行。

上饶市自然资源局



上饶市住房和城乡建设局

2024年2月26日



---

抄送：市司法局

---

上饶市自然资源局办公室

2024年2月26日印发

共印6份

# 关于规范上饶市市本级商业用房 分割合并登记的意见

为维护上饶市市本级房地产交易市场秩序，保障房地产交易安全，规范上饶市市本级商业用房分割、合并转让登记工作，根据《不动产登记暂行条例》《建设工程质量管理条例》《不动产登记操作规范（试行）》等相关法律法规和规范性文件，结合我市实际，特制定本意见。

一、商业用房分割、合并转让应符合不动产单元设定的要求。不动产单元是指经有关管理部门批准建造，符合不动产权属登记条件，独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。

二、房地产所有权人不得擅自将商业用房分割、合并转让，确需分割、合并的，应事先报行政主管部门批准。

三、已经取得不动产权证书的，且实际已将商业用房分割或者合并改变不动产单元，符合以下条件，应申请办理变更登记：

（1）分割、合并后房屋具有固定界线并可以独立使用，且不影响相邻房屋的独立通行权、相邻权。

（2）出具分割、合并后经图审合格的设计图纸，报项目施工许可核发部门审核是否符合建设、消防的相关要求，并经住建部门核查楼盘销售备案情况。

(3) 分割、合并后的《房屋面积测绘成果报告》经自然资源部门审核备案，且测绘成果报告及设计图纸所标示的房屋能进行唯一的不动产单元编码。

(4) 房屋分割、合并是符合规划相关要求，报自然资源部门审核。

符合上述条件的，按下列程序申请办理变更登记：

(一) 房地产所有权人应将分割、合并后《房屋面积测绘成果报告》及审核通过的设计图纸报各行政主管部门审批，并在《上饶市市本级商业用房分割合并登记审核表》及施工图审查机构审核通过的设计图纸上盖章。

(二) 房地产所有权人应当持经各相关部门签字盖章的《上饶市市本级商业用房分割合并登记审核表》、设计图纸、《房屋面积测绘成果报告》等相关材料向不动产登记机构办理不动产变更登记手续。经不动产登记机构核准办理变更登记的，房地产所有权人方可进行转让。

四、商业用房批准预售、竣工验收前，需将商业用房分割、合并的，在符合规划设计条件的前提下，应依法履行规划审核程序，具体程序如下：1. 进行规划设计图纸调整，经施工图审查机构审查通过，并履行规划审核程序；2. 变更测绘报告并办理变更测绘备案；3. 提出商品房预售许可变更申请。已完善审核程序的，可按分割、合并后的房屋直接办理不动产首次登记。已签订商品房买卖合同的房屋还需进行商品房买卖合同变更。

五、在本意见出台之前存在分割、合并销售，已竣工验收但未办不动产首次登记的，参照本办法第三条各行政主管部门在《上饶市市本级商业用房分割合并登记审核表》及施工图审查机构审核通过的设计图纸上盖章，《房屋面积测绘成果报告》经自然资源部门审核备案后，可直接申请办理不动产首次登记。

六、商业用房改变不动产单元的分割、合并转让，应当执行国家和本市房地产转让的相关规定。

商业用房的不动产单元分割、合并转让后，应当执行国家和本市物业管理的规定。

七、本意见自印发之日起施行。

附件：上饶市市本级商业用房分割合并登记审核表（样表）

## 附件

# 上饶市市本级商业用房分割合并登记审核表(样表)

单位：平方米

申请产权单位				项目名称	
房屋坐落				总层数	
				所在层数	
建筑面积		结构		房屋规划设计用途	
房屋分割合并情况说明					
产权单位意见	<p>(提请分割、合并登记的原因及房屋相关情况)</p> <p>经办人签字：_____ 单位盖章：_____</p> <p>_____年 月 日</p>				
住建局意见	<p>(分割、合并后房屋是否符合房屋建设、消防相关要求)</p> <p>经办人签字：_____ 单位盖章：_____</p> <p>_____年 月 日</p>				
自然资源局意见	<p>(分割、合并后房屋是否符合规划相关要求)</p> <p>经办人签字：_____ 单位盖章：_____</p> <p>_____年 月 日</p>				

- 备注
1. 如房屋存在限制状态，请产权单位解除限制。
  2. 以上单位盖章后即表示符合相关规定，同意办理。
  3. 房屋建筑面积以房屋实测报告成果面积填写。