



石台县商品房国有建设用地使用权分割登记 暂行办法的通知

石政办〔2011〕49号

各乡镇人民政府，牯牛降管委会，县政府各部门、各直属机构：

《石台县商品房国有建设用地使用权分割登记暂行办法》已经县政府第16次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年十二月二十七日



石台县商品房国有建设用地使用权分割登记 暂行办法

第一条 为进一步规范房地产市场秩序，维护房地产权利人的合法权益，完善土地登记制度，加快土地发证速度，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《土地登记办法》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称商品房国有建设用地使用权分割登记，是指县国土资源部门对房地产开发建设用地已通过用地竣工验收，符合分割登记发证条件的，给予发放《国有建设用地使用权分割登记证》，房地产开发建设单位凭《国有建设用地使用权分割登记证》(副本)及相关资料到国土资源部门为购房人办理土地变更登记、换领土地证书。

第三条 本县范围内国有土地上经依法批准建设的商品房(包括各类商品房、经济适用房、公寓房等)适用本办法。**第四条** 房地产开发建设单位申请国有建设用地使用权分割登记应当提交下列材料：

(一)国有建设用地使用权分割登记申请书；



- (二)房地产开发用地竣工验收审批表；
- (三)开发地块总宗地图(需标明各幢建筑编号)；
- (四)房屋面积测绘资料；
- (五)土地使用证；
- (六)建设工程规划许可证；
- (七)根据规定需要提交的其它材料。

第五条 国有建设用地使用权分割登记申请经县国土资源部门受理后，房地产开发建设单位应委托有资质的中介机构办理国有建设用地使用权分割登记，对拟分割的宗地进行实地测绘，并按照下列规定对分户国有建设用地使用权分摊面积进行核算：

1、分户国有建设用地使用权面积=按份共有(或独用)国有建设用地使用权面积+共同共有国有建设用地使用权面积。

2、宗地内各幢商住楼应按幢设置宗地，分户的按份共有国有建设用地使用权面积=(该幢商住楼建筑占用土地面积+该幢商住楼建筑总面积) x 分户建筑面积。

3、别墅按独立宗设置宗地，按其与房地产开发建设单位约定的土地使用权范围先行测绘，核算独用国有建设用地使用权面积。

4、共同共有建设用地使用权面积=[(宗地土地总面积-已按



幢设宗和独用的土地面积)+拟销售的房屋建筑总面积] \times 分户建筑面积。

县国土资源部门对分户的国有建设用地使用权面积审核批准后，填写《国有建设用地使用权分割登记证》，发放给房地产开发建设单位。

第六条 《商品房国有建设用地使用权分割登记证》是购房人换领所购房屋土地使用证的有效凭证。房地产开发建设单位销售商品房后，应持《商品房国有建设用地使用权分割登记证》副本、原土地使用证书、各购房人房屋产权证及身份证复印件等材料，到县国土资源部门分批次申请商品房国有建设用地使用权分割登记，换领土地证书。

第七条 《商品房国有建设用地使用权分割登记证》不得涂改、转让和抵押。

第八条 土地使用权被抵押或者被查封的，不得申请商品房国有建设用地使用权分割登记。

第九条 整宗地块同期建设的，县国土资源部门在办理《商品房国有建设用地使用权分割登记证》时，应当收回并注销该宗地的土地使用证；经批准分期建设的，县国土资源部门应当在土地使用证及土地登记卡上进行面积核减并标注，整宗地块建设完成时，由县国土资源部门收回并注销该宗地土地使用证。



第十条 房地产开发建设单位必须严格按照县国土资源部门和县规划部门的规定开发建设，未经县有关部门和县规划部门的规定开发建设，未经县有关部门审批同意并补办手续、补交出让金的，不得变更土地用途和土地使用条件。

第十一条 违反本办法规定拒不申请办理《商品房国有建设用地使用权分割登记证》的，由县国土资源部门按有关规定处理。

第十二条 本办法自发文之日起施行。本办法施行后，石台县国土资源部门有关土地登记发证的规定与本办法不一致的以本办法为准。本办法实施前尚未办理商品房分割登记的房地产开发项目适用本办法；已办理商品房分割登记的房地产开发项目仍按原登记办法办理。

第十三条 本办法由石台县国土资源局负责解释。