附件：

**中山市房屋分割管理暂行办法**

（二次征求意见稿）

**第一章 总则**

1. 为加强房屋分割管理，保护权利人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《不动产登记暂行条例》、《住宅设计规范》等[法律](http://www.chinalawedu.com)、[法规](http://www.chinalawedu.com/falvfagui/)和规章，结合我市实际，制定本办法。
2. 本办法适用于中山市行政区域内国有建设用地上已办理不动产登记的房屋分割管理。
3. 本办法所称房屋是指独立成幢、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，包括住宅、商业用房、办公用房、工业厂房、新型产业用地项目用房。

房屋分割指由一个不动产单元分割为若干个不动产单元。

不动产单元指具有唯一编码、权属界线封闭、具有独立使用价值的空间。

第四条 市自然资源局与市城乡住房与建设局依照法定职能受理房屋分割申请并依法进行监督管理。

**第二章 受理标准**

第五条 具有以下情形的房屋可申请办理房屋分割手续：

（一）除本办法第六条所规定范围以外的经市自然资源局、市城乡住房与建设局核准办理改建手续的住宅；

（二）经市自然资源局、市城乡住房与建设局核准办理改建手续的商业用房、办公用房；

（三）符合《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》（中山自然资函[2019]2355号）规定的高标准厂房、工业大厦；

（四）符合《中山市新型产业用地管理办法》（中府[2019]70号）规定的新型产业用地项目用房；

（五）人民法院持生效法律文书和协助执行通知书要求办理房屋分割手续的；

（六）市人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后，要求办理房屋分割手续的；

（七）在本办法实施前未按照经原市城乡规划局核准的房屋的建设工程规划许可或规划条件核实已明确房屋的不动产单元划分方案办理不动产登记的房屋，申请按经核准的建设工程规划条件核实内容办理分割登记的；

（八）法律、行政法规规定的其他情形。

第六条 具有以下情形的房屋不得办理房屋分割手续：

（一）自然人名下位于火炬开发区、东区街道办事处、石岐区街道办事处、西区街道办事处、南区街道办事处、五桂山街道办事处总建筑面积不大于600平方米的自建住宅以及位于其余镇区总建筑面积不大于1000平方米的自建住宅；

（二）建筑区划内的公共场所、公用设施和物业服务用房；

（三）未经市自然资源局、市城乡住房与建设局核准办理改建手续擅自改变房屋结构的商业用房、办公用房、住宅、高标准厂房和工业大厦；

（四）被依法查封、冻结的房屋；

（五）国有土地出让合同中约定不得办理房地产分割的；

（六）法律法规及相关政策规定不得分割的其他情形。

**第三章 办理程序**

第七条 住宅、商业用房、办公用房的房屋分割依照以下程序办理：

（一）申请人持不动产权属证书、建设工程设计方案和法律、法规规定的其他材料，向市自然资源局提出申请；

（二）市自然资源局依据经批准的城乡规划、规划条件、相关技术标准和规范对建设工程设计方案提出审查意见；

（三）市自然资源局将通过审查并拟核发《建设工程规划许可证》的建设工程设计方案在局网站及现场进行公示不少于15日，同时依法告知相关利害关系人；

（四）建设工程设计方案经公示后，如申请人申请分割的房屋所在建筑物的业主提出反对意见，但提出反对意见的业主专有部分占建筑物总建筑面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，市自然资源局向申请人核发《建设工程规划许可证》；

（五）根据《广东省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》，工程投资在100万元以下（含100万元）或建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的房屋建筑和市政基础设施工程，可以不申请办理施工许可证。限额以上的房屋建筑工程开工前应当向住建部门申请领取施工许可证。

（六）房屋分割建设工程开工前，申请人应当委托具有相应测绘资质的单位放线并向市自然资源局申请验线；建设工程竣工后，申请人应当持建设工程规划许可证、建设工程验线证明文件以及具有相应测绘资质的单位出具的测绘报告等材料，向市自然资源局办理规划条件核实手续，市自然资源局依法审核并出具规划条件核实批复书；

（七）申请人凭规划条件核实批复书向市城乡住房与建设局申请办理房屋竣工验收备案手续，市城乡住房与建设局依法审核并核发竣工验收备案登记证；

（八）申请人向市自然资源局提交身份证明材料、不动产权属证书、建设工程规划许可证、规划条件核实批复书、竣工验收备案登记证以及具有相应测绘资质的单位出具的测绘报告等材料申请办理不动产变更登记，市自然资源局依法审核登记并核发不动产权属证书。

第八条 高标准厂房、工业大厦的房屋分割依照《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》（中山自然资函[2019]2355号）的规定程序办理。

第九条 新型产业用地项目用房的房屋分割依照《中山市新型产业用地管理办法》（中府[2019]70号）的规定程序办理。

第十条 在本办法实施前未按照经原市城乡规划局核发的房屋的建设工程规划许可或规划条件核实已明确房屋的不动产单元划分方案办理不动产登记的房屋，申请人可向市自然资源局提交身份证明材料、不动产权属证书、《建设工程规划许可证》、规划条件核实批复书、竣工验收备案登记证以及具有相应测绘资质的单位出具的测绘报告等材料申请办理不动产变更登记，市自然资源局依法审核登记并核发不动产权属证书。

**第四章 审核标准**

第十一条 申请人提交的建设工程设计方案应当符合各类工业与民用建筑的通用标准和设计规范，以及建筑消防、结构设计、车位配置等标准的要求，同时应明确标注不动产单元各组成部分的使用功能。

第十二条 住宅的房屋分割应按照《住宅设计规范》的要求，以套为基本不动产单元，每套住宅应设卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本空间，需确保住宅使用功能的完整性。

第十三条 商业用房的分割应符合以下条件：裙楼部分（含首层及地下层）分割后的不动产单元的套内建筑面积不小于30平方米；二层及以上楼层套内建筑面积不小于300平方米的不动产单元应占该层建筑面积1/3以上，该层其余不动产单元套内建筑面积不应小于150平方米。

第十四条 办公用房的分割应符合以下条件：房屋分割后，套内建筑面积不小于300平方米的不动产单元应占该层建筑面积1/3以上；该层其余不动产单元套内建筑面积不应小于150平方米。

第十五条 高标准厂房、工业大厦的房屋分割审核标准依照《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》（中山自然资函[2019]2355号）的规定办理。

第十六条 新型产业用地项目用房的房屋分割的审核标准依照《中山市新型产业用地管理办法》（中府[2019]70号）的规定办理。

**第五章 附则**

第十七条 本办法自公布之日起施行，有效期三年。