

关于同一权利人分割或合并不动产变更登记操作指南

同一权利人分割或合并不动产变更登记

国有建设用地分割或合并的

提交自然资源主管部门同意分割或合并的相关文件以及变更后的不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果办理。

国有建设用地使用权及房屋所有权分割或合并的

提供分割或合并后的设计图纸、测绘报告和权籍调查成果，由自然资源部门对不动产权属、规划、土地利用等情况出具的会签意见办理。

已按幢、层进行总体登记的房屋分割或合并的

原房屋有设计图纸且与现状一致的

提交房屋测绘报告后可直接进行变更登记。

年代久远无法提交原设计图纸和原测绘报告的

须由原设计单位或有资质的设计单位出具设计图纸，经在住建部门备案的审图单位出具审图意见后，提交分割合并后的图审意见、房屋测绘报告等不动产权籍调查成果，由自然资源部门对不动产权属、规划、土地利用等情况出具会签意见后办理。

城市或乡镇自建房屋，已办理以“幢”为最小登记单元的

除有明确可按间、套、层分割登记批准材料外，不得进行分层、分套、分间。

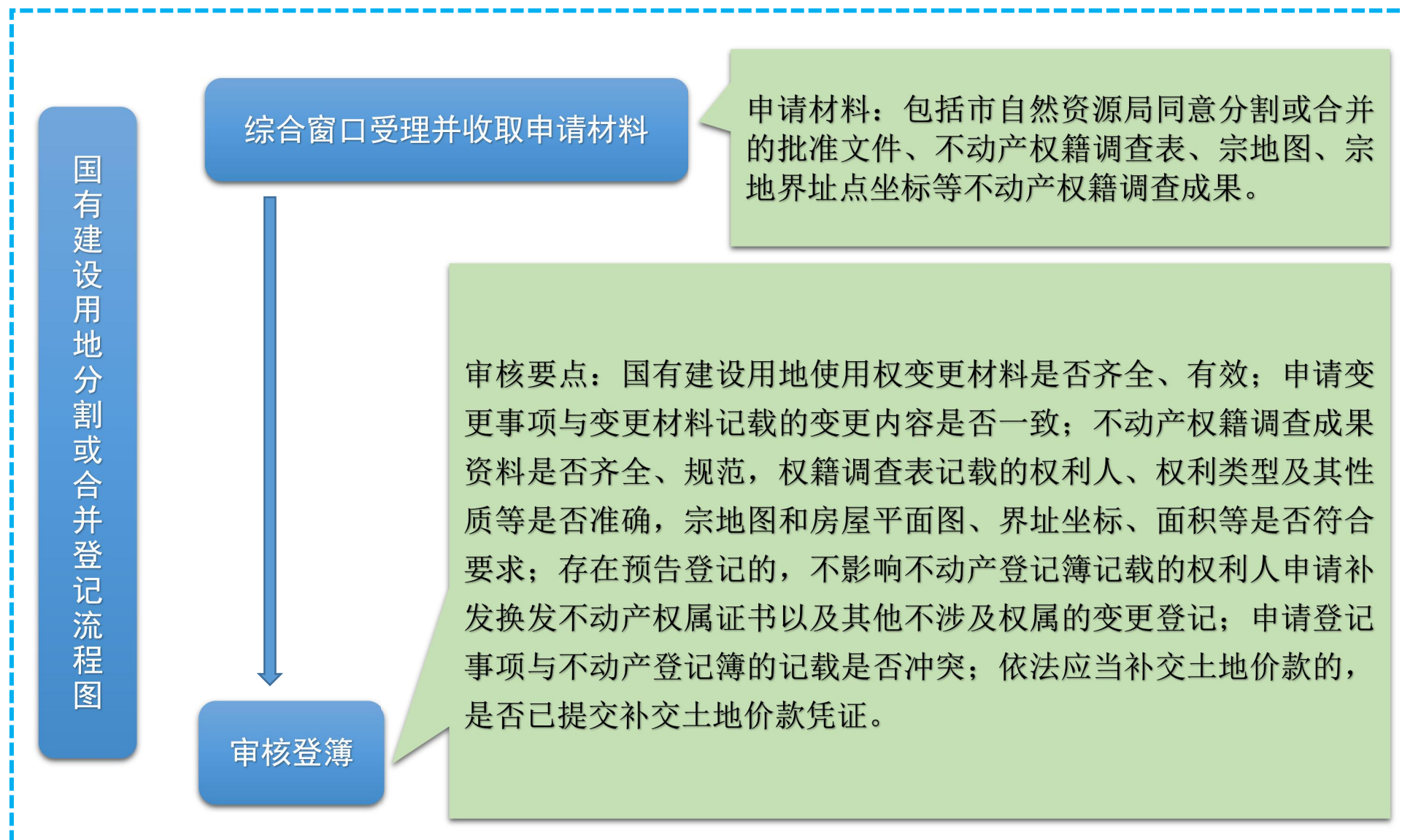
国有建设用地使用权或房屋所有权分别进行登记

按原房产证、土地证已分割现状办理不动产登记。

土地使用权未分割登记的

房屋或构筑物按“共有宗地”进行登记。

同一权利人分割或合并不动产变更登记流程（内部）



同一权利人分割或合并不动产登记流程（内部）

国有建设用地使用权及房屋所有权分割或合并登记流程图

综合窗口受理并收取申请材料

申请材料：包括市自然资源局同意分割或合并的批准文件、房屋分割或合并的设计图纸、图纸审核意见（第三方）、测绘报告和权籍调查成果。

实地查看后填写实地查看记录表

会签科室及联系人：确权登记局高宏欣、建设项目规划管理科魏振国、自然资源开发利用科武文卓。

审核登簿

审核要点：国有建设用地使用权变更材料是否齐全、有效；申请变更事项与变更材料记载的变更内容是否一致；不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范，权籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求；存在预告登记的，不影响不动产登记簿记载的权利人申请补发换发不动产权属证书以及其他不涉及权属的变更登记；申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；依法应当补交土地价款的，是否已提交补交土地价款凭证。

同一权利人分割或合并不动产登记流程（内部）

已按幢、层进行总体登记的房屋分割或合并登记流程图（一）

房屋设计图纸与现状一致的

综合窗口受理并收取申请材料

申请材料包括原房屋设计图纸、测绘报告

实地查看后填写实地查看记录表

会签科室及联系人：确权登记局高宏欣、建设项目规划管理科魏振国、自然资源开发利用科武文卓。

审核登簿

审核要点：国有建设用地使用权变更材料是否齐全、有效；申请变更事项与变更材料记载的变更内容是否一致；不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范，权籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求；存在预告登记的，不影响不动产登记簿记载的权利人申请补发换发不动产权属证书以及其他不涉及权属的变更登记；申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；依法应当补交土地价款的，是否已提交补交土地价款凭证。

同一权利人分割或合并不动产登记流程（内部）

已按幢、层进行总体登记的房屋分割或合并登记流程图（二）

房屋
建成
年代
久远
无法
提供
原设
计图
纸测
绘报
告的

综合窗口受理并
收取申请材料



实地查看后填写
实地查看记录表



审核登簿

申请材料：包括原房屋设计单位或有资质的设计单位出具的设计图纸、图纸审核意见（第三方）、房屋测绘报告等不动产权籍调查成果。

会签科室及联系人：确权登记局高宏欣、建设项目规划管理科魏振国、自然资源开发利用科武文卓。

审核要点：国有建设用地使用权变更材料是否齐全、有效；申请变更事项与变更材料记载的变更内容是否一致；不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范，权籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求；存在预告登记的，不影响不动产登记簿记载的权利人申请补发换发不动产权属证书以及其他不涉及权属的变更登记；申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；依法应当补交土地价款的，是否已提交补交土地价款凭证。

同一权利人分割或合并不动产登记流程（外部）

国有建设用地使用权分割或合并登记流程图

中心综合
窗口申请

申请资料：包括市自然资源局同意分割或合并的批准文件、不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果。



受理
审核
登簿
发证

“绿色通道”“我领办”“我帮办”“上门办”。
免收不动产登记费。
承诺 40 分钟内办结发证。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

核发电子证书（纸质可自助打印或免费邮寄）。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

同一权利人分割或合并不动产登记流程（外部）

国有建设用地使用权及房屋所有权分割或合并登记流程图

中心综合
窗口申请

申请材料：包括市自然资源局同意分割或合并的批准文件、房屋分割或合并的设计图纸、图纸审核意见（第三方）、测绘报告和权籍调查成果。
可申请“绿色通道”“我领办”“我帮办”“上门办”。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

受理科组
组织相关科
室现场查
看并受理

会签科室及联系人：确权登记局高宏欣、建设项目规划管理科魏振国、自然资源开发利用科武文卓。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

审核登簿

免收不动产登记费，承诺1个工作日内办结发证。核发电子证书（纸质可自助打印或免费邮寄）。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

同一权利人分割或合并不动产登记流程（外部）

已按幢、层总体登记的房屋（房屋设计图纸与现状一致）分割或合并登记流程图

中心综合
窗口申请

申请材料：包括原房屋设计图纸、测绘报告。
可申请“绿色通道”“我领办”“我帮办”“上门办”。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

受理科组
组织相关科
室现场查
看并受理

会签科室及联系人：确权登记局高宏欣、建设项目规划管理科魏振国、自然资源开发利用科武文卓。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

审核登簿

免收不动产登记费，承诺1个工作日内办结发证。核发电子证书（纸质可自助打印或免费邮寄）。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

同一权利人分割或合并不动产登记流程（外部）

已按幢、层总体登记的房屋（无法提供原设计图纸、测绘报告的）分割或合并登记流程图

中心综合
窗口申请

申请材料：包括原房屋设计单位或有资质的设计单位出具的设计图纸、图纸审核意见（第三方）、房屋测绘报告等不动产权籍调查成果。
可申请“绿色通道”“我领办”“我帮办”“上门办”。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

受理科组
组织相关科
室现场查
看并受理

会签科室及联系人：确权登记局高宏欣、建设项目规划管理科魏振国、自然资源开发利用科武文卓。
联系人：王天琼 联系电话：8310208

审核登簿

免收不动产登记费，承诺1个工作日内办结发证。核发电子证书（纸质可自助打印或免费邮寄）。
联系人：王天琼 联系电话：8310208