

盐城市自然资源和规划局文件

盐自然资发〔2024〕252号

关于进一步完善建设用地使用权量化登记 促进房地产市场健康发展的通知

各县（市、区）自然资源和规划局，各处室，各直属单位：

为持续优化营商环境，进一步优化商品房开发项目的全过程管理与服务，推动房地产市场健康发展，促进“保交楼”“保交房”项目良性运行，更好地服务企业群众，现就进一步完善建设用地使用权共有份额量化登记工作，通知如下：

一、认识量化登记的核心要义

本通知所称的量化登记，是指在商品房项目等建筑物区分所有情形下，为保持宗地与房屋的功能整体性，简化权利配置，依据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等相关规定，在不动产登记簿中记载房屋单元的建设用地使用权共有份额，用共有份额比例的方式表达房屋“占用范围内的建设用地使用权”。

通过量化登记，合理划分房地产开发企业与购房业主的建设用地使用权共有份额，实现房屋所有权（以下简称房权）

与其对应的建设用地使用权（以下简称地权）一一对应，有效化解一宗土地对应多个房屋时处分一个不动产单元可能波及其他的問題。量化登记更好地贯彻落实房地一体登记原则，既有利于开发企业充分发挥资产效率，减轻融资压力，又有效避免开发建设过程中的权利交叉，切实维护购房者的合法权益。

二、把握量化登记的基本原则

1. 以规划为基准。坚持规划统领，按照国土空间“多规合一”改革的要求，以规划为基准，量化各房屋占用范围内的建设用地使用权。

2. 房地一体登记。办理房屋所有权的转移、抵押、查封等各类登记的，应当一并办理与其对应的建设用地使用权共有份额的相应登记。

3. 避免权利交叉。在房地产开发进程中，通过动态的核减或扣除，明晰开发企业可以处分的地权份额，切实避免权利交叉紊乱。

三、明确地权份额的量化口径

（一）量化的客体范围

根据物权特定原则，量化以不动产单元为核心。不论专有或共有，构成不动产单元，方可量化。具有构造和利用上的独立性，能够登记成为特定业主所有权客体的车位、车库等，应纳入可量化范围。不符合上述条件的，不计入量化计划表中的单元建筑面积和总建筑面积。

不能在不动产登记簿中记载的人防工程，不计入总建筑

面积。

（二）量化的计算口径

地权份额为房屋单元的建筑面积占宗地总建筑面积的比例，以万分数计。地权份额一般按幢量化。

计算公式：楼幢的地权份额=该幢房屋建筑面积/总建筑面积。

办理房屋预测成果审核入库时，开发企业可以一并申请按幢量化建设用地使用权。经审核符合要求的，不动产登记机构出具《建设用地使用权量化计划表》。在房屋建成之前，房屋建筑面积和总建筑面积可按照规划批准的建筑面积计算。

四、规范相关环节的业务操作

（一）强化办理预告登记和抵押登记时的审查，避免权利交叉紊乱。申请办理预告登记的商品房，已经办理建设用地使用权或在建建筑物抵押登记的，应当一并申请抵押权注销登记，切实维护购房人的合法权益。仅需偿还该楼幢地权份额担保的贷款金额，通过抵押权变更登记，解除该部分楼幢对应的建设用地使用权抵押，即可办理。

（二）允许开发企业剩余地权份额设定抵押，化解资金困难。宗地未设定抵押的，可以直接办理建设用地使用权抵押、预购商品房预告登记及抵押预告登记、在建建筑物抵押登记；部分房屋已经办理预告登记或者首次登记的，开发企业以剩余地权份额申请办理抵押登记的，不动产登记机构应予办理。

（三）办理房屋首次登记时核减开发企业相应的地权份

额，实现房权与地权的结合。办理建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当同时办理开发企业建设用地使用权的变更登记，核减已建楼幢的地权份额，换发不动产权证书，记载剩余地权份额。

（四）通过建设用地使用权抵押与在建建筑物抵押登记的合理转换，化解“保交房”等难题。宗地已经设立抵押权的，办理在建建筑物抵押登记时，可依照当事人申请，注销该在建建筑物对应地权份额的抵押登记，将该在建建筑物及其地权份额一并办理抵押登记。已建成部分的在建建筑物抵押登记可按套办理。

（五）推动商品房“带押过户”，促进房地产市场健康发展。因开发企业清偿部分债务等原因，抵押权人同意注销部分房屋及其地权份额抵押的，当事人可以共同申请抵押权变更登记。存在未注销的在建建筑物抵押权登记的，开发企业申请建筑物所有权首次登记时，可以一并办理该房屋所有权首次登记与在建建筑物抵押权登记转建筑物抵押权登记，推动实现商品房“带押过户”，降低“保交楼”“保交房”成本，促进房地产开发项目良性运转。

（六）细化可查封客体及权利范围，实现“精准查封”。受理查封登记时，应建议执行法官查封与债权额相当的房屋及其地权份额。尚未开发的，可直接查封整宗建设用地使用权。已开发部分楼幢的，建议执行法官预查封已取得预售许可且尚未出售的房屋及其地权份额；仍不够清偿债务的，建议查封未建楼幢的地权份额。登记机构主动告知属于开发企

业的地权份额，提请执行法官在法律文书中精准注明未建楼幢的地权份额，在附记栏明确记载查封范围，不影响未列入查封范围的不动产办理处分登记。如执行法官坚持查封整宗地的建设用地使用权，应当及时提出审查建议。

五、优化项目全程的登记服务

（一）推行商品房前置服务。大力打造服务型窗口，主动开展商品房前置服务工作，详细阐述量化登记具体的政策措施及业务流程，帮助开发企业合理规划项目开发进度和资金调度计划，有效缓解资金周转压力，最大限度保障购房业主的合法权益。

（二）探索创新服务模式。建立跟踪服务机制，确保服务的连续性和时效性。强化主动服务意识，在商品房测绘成果审核入库、抵押登记、首次登记等环节安排专人予以协助，完善多部门协作，提高办事效率。

（三）打造全生命周期服务。围绕商品房建设全流程，打通上游相关业务环节，创新工程项目建设涉及到的土地供应、规划许可、规划核实、不动产登记等全生命周期的各类登记服务，通过信息共享、并行办理，实现“交地（交房）即交证”。

六、完善信息系统的相关功能

（一）份额计算模块。在地籍调查成果审核入库环节，系统通过精确算法，计算各楼幢的规划建筑面积所占宗地总建筑面积的比例，自动生成《建设用地使用权共有份额量化计划表》，便于后续登记办理时精准调用。

（二）业务办理模块。办理预告登记时，业务规则引擎

要根据当前户室不动产单元号关联所在楼幢，通过判断楼幢对应的地权份额是否在抵押范围内，自动限制或允许预告登记的办理；按幢核减或扣除开发企业地权份额时，系统可获取《建设土地使用权共有份额量化计划表》，自动以文字方式在不动产登记簿的附记栏表述。

（三）成果展示模块。主要以规划许可、测绘成果和量化计划表为基础，通过计算机辅助及三维可视化技术，以电子沙盘、楼盘表和登记簿为载体，详细展示地权份额数据、规划空间部位和特定房屋单元之间形成规整的对应关系，全面、直观、动态地展现不动产自然状况、权利状况变动情况，便于实时直观掌握楼盘动态，精准分析不动产登记数据。

七、其他事项

符合分幢分层登记条件的工业等实体经济项目，可以参照适用本通知。

本通知自印发之日起施行，此前相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

盐城市自然资源和规划局

2024年6月21日

公开方式：依申请公开

盐城市自然资源和规划局办公室

2024年6月21日印发