关于解决国有建设用地上不动产登记相关历史遗留问题的意见

政策解读一览表

为妥善解决当前我县国有建设用地上不动产登记工作相关问题，进一步维护群众合法权益，化解社会矛盾，我县印发了《中牟县人民政府关于解决国有建设用地上不动产登记相关历史遗留问题的意见》（以下简称《意见》），该《意见》的适用范围为中牟县行政区域（托管区域除外）内国有建设用地上，土地权属无异议且已办理房屋所有权证或已出售，但未完善用地或者规划建设等手续的房地产。对于严重违反规划，且属于无法采取改正措施消除影响的，不适用本《意见》。

《意见》拟解决的主要问题及具体措施如下所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 针对问题 | 解决途径（措施） | 备注 |
| 1 | 申请解决国有建设用地上不动产登记相关历史遗留问题，如何确定申请办理主体。 | 一是原开发建设单位存在的由原开发建设单位提出申请；二是原开发建设单位不存在的，根据不同情形分别由购房者或业主代表、业主委员会，继承单位或主管单位，合作开发项目的剩余合作方及乡镇政府、街道办事处申请。 |  |
| 2 | 土地权属无法确认和部分房屋权属登记存在异议的。 | 《意见》按“能查询到权属来源文件的”，经权籍调查公告无异议后，以实际用途进行登记；对“县城规划区内单位集资建设的房地产”，经权籍调查公告无异议后，按划拨建设用地登记。对《郑州市城市房屋权属登记管理条例》实施前，国有土地上部分房屋权属登记历史遗留问题，按“因规划、竣工验收、联营联建等原因导致整幢建筑未办理权属登记的；原产权单位已注销、吊销或者改制且无承继单位导致整幢建筑未办理权属登记的；整幢建筑未办理权属登记，但同一幢建筑部分业主已办理过房屋所有权转移登记，部分业主未能及时申请登记”三种情形，明确处理意见和办理方式。对铁路部门住宅小区办理不动产登记问题，根据铁路部门提供的土地权属来源或出具的相关证明进行权籍调查并公告，办理不动产登记。 |  |
| 3 | 土地价款补缴的执行标准界定。 | （1）开发建设单位应补缴土地价款的标准。①1987年1月1日（不含1月1日）前已建成的房地产，不再补缴土地价款。②1987年1月1日至1999年1月1日（不含1月1日）期间已建成的房地产，补缴土地价款按照出让价减去划拨价收取。③1999年1月1日之后已建成的房地产，补缴土地价款按照出让价全额收取；国有划拨建设用地上已建成的房地产，补缴土地价款按照出让价减去划拨价收取。（2）2016年12月31日之前（含12月31日），开发建设单位已被吊销营业执照或者已注销且无承继单位的，按照国有划拨建设用地办理划拨性质的不动产权证书。购房人自愿缴纳土地价款的，可办理出让性质的不动产权证书。土地价款缴纳标准和程序参照（郑财非税〔2012〕53号）文件执行。（3）已购经济适用房按照《中牟县人民政府转发郑州市人民政府关于进一步加强经济适用住房管理的通知》（牟政文〔2013〕42号）文件的规定，补缴土地差价款后办理出让性质不动产权证书。（4）个人独院（独立）住宅交易涉及划拨土地使用权转让的，不再单独办理土地使用权审批出让手续，依据资源规划部门出具的规划情况说明进行土地评估，土地价款按照现行出让土地市场价格与划拨土地使用权权益价格差价进行收取后，办理出让性质的不动产转移登记。（5）越界超占国有建设用地的，在不违反强制规划、不危害公共利益的前提下，补缴土地价款标准依照前款（1）办理。（6）对于确权的国有建设用地上建设的房屋，按国有划拨建设用地上的房屋办理。 |  |
| 4 | 关于划拨土地上房产相关问题的处置意见。 | 一是经济适用住房配建商业部分办理不动产登记事宜。《意见》区分“新供应经济适用住房配建商业用房办理用地手续、已供经适房配建商业用房办理首登或首次转移登记、经适房配建商业用房业主已取得房屋产权申请转移登记”三种情况，对经济适用住房配建商业用房依法办理用地手续提出解决办法。二是已办理过初始登记的商品房（非经济适用住房项目）申请首次转移登记的，凭出让金缴纳凭证，土地性质按出让登记；未补缴土地出让金的，按原证载内容予以登记。 |  |
| 5 | 关于房屋越界超占问题的处置意见。 | 一是对房屋所在楼幢跨宗越界超占的问题，已明确楼房归属宗地信息的，按合同约定落宗；无法提供《商品房买卖合同》或提供的《商品房买卖合同》中宗地信息为多宗土地的，经现场测绘楼幢界址，按房屋主体所在宗地落宗；越界超占国有建设用地的在规划确定的宗地落宗，土地使用年期按所落宗地使用年期确定。二是涉及首次登记的，如《建设工程规划许可证》《规划核实报告》中宗地综合经济技术指标符合《土地出让合同》中约定的规划设计条件指标的，可直接办理登记。三是涉及首次转移登记的，按越界超占的宗地不同情况，区分所跨宗地为“同一权利人、其他权利人、未登记使用权人的国有建设用地”三种情况，提出处理意见。同一权利人的，可直接办理；其他权利人的，原则上要征求其他权利人的同意方可办理；对越界超占道路、绿地等未登记使用权人的国有建设用地的，区分《郑州市城乡规划管理条例》实施前、后两种情况，拟定了处理意见。 |  |
| 6 | 关于房地权利主体或用途不一致的处置意见。 | 一是对于房、地权利主体不一致的，房、地权利人达成一致意见，由不动产登记机构办理更正登记。二是对房、地用途不一致，按照“地随房走”原则，不动产登记机构依据房屋规划用途进行房地一致的不动产登记。 |  |

解读机关：中牟县自然资源和规划局

 解读人：刘国胜

 联系方式：62160166

 日期：2022年5月24日