

关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题补充意见的政策解读

一、起草背景与目的

2017年6月19日，《中牟县人民政府关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的意见》（牟政文〔2017〕143号，以下简称“143号文件”）发布实施以来，妥善解决了一大批“国有建设用地上，已办理房屋所有权证，但未完善用地或者规划建设等手续的房地产”。在后续业务办理中，登记机构陆续又发现存在“国有建设用地上，因经适房配建商业部分未办理商业用地手续、越界超占、房地权属不一致等问题，不动产登记机构无法为房地产企业或购房群众办理不动产权证书”，导致相关群众多次聚集上访，影响社会稳定。

为妥善解决历史遗留问题，维护社会稳定，针对当前比较突出的10类问题小区，按照“尊重历史、信守承诺，维护群众合法权益”原则，依据相关法规、文件要求，对10类未办理过房屋权属登记的遗留问题提出解决办法。

出台《补充意见》，将进一步完善我县处理历史遗留问题政策，拓展143号文件处理范围，对维护群众合法权益，维护社会稳定将发挥积极的作用。

二、起草政策法规依据

（一）《郑州市城乡规划管理条例》（2010年2月1日实施）；

（二）《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）；

(三)《郑州市经济适用住房管理办法》(郑州市人民政府第189号令);

(四)《郑州市人民政府关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的意见》(郑政〔2017〕6号);

(五)郑州市人民政府关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的补充意见(郑政〔2018〕33号)。

三、主要内容

《意见》共分四个部分,分别是“关于划拨土地上房产相关问题的处置意见”“关于房屋越界超占问题的处置意见”“关于房地权利主体或用途不一致遗留问题的处置意见”“郑州市城市房屋权属登记管理条例实施前部分国有土地上房屋权属登记历史遗留问题的处置”。

(一)关于划拨土地上房产相关问题的处置意见。重点解决经济适用住房配建商业部分办理不动产登记事宜。

《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)(六)“.....其配套建设的商业用房和商品住房建设用地实行有偿使用.....。”《郑州市经济适用住房管理办法》(郑州市人民政府第189号令,2010年4月15日施行)第十三条“.....配套建设商业网点的,商业网点用房建筑面积不得超过建筑总面积的8%,并按照商业用地依法办理相关手续”。

《补充意见》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）关于房屋越界超占情况的处理意见

区分“首次登记、首次转移登记”两种情况,对越界超占提出处理意见。

涉及首次登记的,规划部门出具的《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。

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》(2010年2月1日)实施前、后两种情况,拟定了处理意见。

（三）关于房、地权利主体或用途不一致问题的处理

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。

对房、地用途不一致,按照“地随房走”原则,不动产登记部门依据房屋规划用途进行房地一致的不动产登记。

（四）《郑州市城市房屋权属登记管理条例》实施前部分国有土地上权属登记历史遗留问题的处理

根据郑州市人民政府2017年3月7日出台的《关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的意见》(郑政

[2017]6号)和中牟县人民政府2017年6月19日出台的《关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的意见》(牟政文[2017]143号),政策实施后大部分国有土地上权属登记历史遗留问题都给予了明确的相关处理意见。随着我县登记体制日趋完善,仍有部分符合处理范围,但因多种原因未申请登记的群众和单位要求办理产权登记。为此,我们借鉴市政府原来处理国有土地上房屋权属登记中历史遗留问题相关原则,区分“因规划、竣工验收、联营联建等原因整幢建筑未办理权属登记;整幢建筑未办理权属登记,原产权单位已注销、吊销或者改制且无承继单位的;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”三种情况,明确处理意见。

四、解读机关和解读人

解读机关:中牟县自然资源和规划局

解读人:朱军舰

联系方式:13503830969

