

舞阳县人民政府文件

舞政〔2021〕19号

舞阳县人民政府 关于城区国有土地上不动产登记相关问题的 意 见

各乡镇人民政府,县政府各部门,直属及驻舞各单位:

为解决我县城区不动产登记遇到的相关问题,规范我县不动产统一登记工作,进一步维护群众合法权益,维护社会和谐稳定,根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号)《不动产登记暂行条例实施细则》《国土资源部办公厅关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》《河南省国土资源厅关于做好当前不动产登记工作的指导意见》(豫国土资规〔2016〕11号)《漯河市人民政府办公室关于

市区国有土地上不动产登记相关问题的意见》(漂政办〔2018〕77号)《中共漯河市委办公室 漯河市人民政府办公室关于漯河市房地产领域问题楼盘化解工作的实施意见》(漂办〔2019〕13号)以及《河南省自然资源厅贯彻落实<自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知>的意见》(豫自然资发〔2021〕34号)和《河南省自然资源厅<关于印发服务“万人助万企”十项措施>的通知》(豫自然资发〔2021〕40号)等法律法规及文件规定,结合我县实际,经县政府研究同意,制定本意见。

一、处理原则

(一) 尊重历史,实事求是。处理不动产登记相关问题应坚持尊重历史、实事求是,充分考虑分散登记时法律、法规和政策规定以及我县行政管理和经济社会发展实际,妥善办理。

(二) 坚持民生优先和违法必究相结合。实行依法登记与追究违法行为相分离,个人缴费办证与单位补交税费相分离。在为群众办理不动产登记过程中,各有关部门要对开发、建设单位的违法行为依法予以行政处罚,责令其补办相关手续,追缴有关税费。

(三) 划清责任,分类处理。处理不动产登记问题,应当是非界限清楚、责任划分明确,分清政策法规不健全、建房人违规操作等造成不动产登记问题的不同原因,客观公正地进行分析研究和处理,做到责任明确、处理恰当。

（四）分清主次，逐步推进。处理不动产登记问题，应当着眼群众的迫切需要，把握主次矛盾，根据资料完善情况，分类逐步推进，“先易后难、先急后缓、成熟一个、解决一个”，谨防问题堆积。

二、适用范围

本意见实施前，在城区国有土地上，由单位、个人或者房地产开发公司建成并投入使用的房屋，已办理房屋所有权但未完善用地或者规划建设等手续的房地产，土地已登记但房屋未登记，土地房屋已登记但土地未分摊，土地房屋已登记但房屋越界建设，土地实际占地面积与登记面积不一致等无法进行不动产登记的问题，均属于本意见处理范围。

集体土地上建成的房屋、被通告列入征收范围的房屋、大型商场、纳入城中村改造范围的房屋和规划手续不合法的房屋不属于本次解决范围。国家、省、市另有规定的除外。

三、申请主体

原开发建设单位存在的由原开发建设单位提出申请。原开发建设单位不存在的，按以下方式办理：

1. 原房地产开发企业已被吊销营业执照或者已注销且无承继单位的，可以由购房者或业主代表，业主委员会申请办理相关手续。

2. 政府机关、事业单位、国有企业自行开发建设或利用国有土地与其他单位联建的，由原单位申请，原单位不存在的，

由承继单位或主管单位申请。

3. 由两个或两个以上单位合作开发建设的房地产合作方或者多方已被吊销营业执照，或者已注销且无承继单位的，可以由剩余合作方申请。

4. 由于其他原因确实无法确定申请主体的，由房地产项目所在地乡（镇）人民政府提出申请。

四、我县不动产登记问题类型和解决处理办法

（一）关于用地手续不完善或房屋已登记，但土地未登记问题的处理意见

1. 政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，符合规划条件的，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》或者《国有建设用地使用权出让合同》外，补办的用地手续也可以依据政府的文件要求予以确定，并作为办理不动产登记的依据。

2. 办理不动产登记时，申请人已取得房屋所有权证的，经查询无土地登记信息的住宅小区、家属楼和直管公房，按以下方式处理：

（1）申请人能提供或者不动产登记机构能查询到土地权属来源文件的，不动产登记机构按照权属来源文件批准的内容进行登记。确需进行权籍调查的，不动产登记机构进行权籍调查并公告，公告无异议的，按照权籍调查的结果和权属来源文件批准的内容进行登记。权属来源文件没有载明批准用途的，按

实际用途进行登记。

(2) 申请人无法提供且不动产登记机构经查询无土地权属来源文件的，已经办理房屋所有权登记的，房屋占用土地的宗地权属界线清晰，经权属调查并公告，权属无争议的，可以直接按现状用途补办划拨或者协议出让手续。

上述权籍调查结果由自然资源确权登记交易服务中心在门户网站及现场进行公告，公告期 15 个工作日。公告期间有异议的，应在异议事项解决后再办理土地信息登记。

土地信息未登记前，可按照“民生优先”的原则，根据《关于做好当前不动产登记工作的指导意见》（豫国土资规〔2016〕11 号）文件，先行办理房屋交易和不动产登记。

（二）关于土地已登记、房屋未登记问题的处理意见

整幢房屋未登记或部分房屋未登记的，可继续参照《舞阳县人民政府办公室关于解决城区房屋登记历史遗留问题意见的通知》（舞政办〔2010〕100 号）文件相关规定处理。

（三）关于土地未分摊问题的处理意见

开发建设单位未办理国有建设用地使用权分摊手续，购房人已取得房屋所有权证的，按照以下情形区别对待：

1. 不动产登记机构通知开发建设单位，提供土地产权证书，为业主办土地分摊。

2. 开发建设单位 3 个月内不主动申请或拒不配合分摊的，按有关规定列入失信名单，同时经权籍调查确认宗地面积，经

公示无异议，不动产登记机构可直接注销土地证书，并为业主办理土地分摊。

3. 开发建设单位不存在的，经权籍调查确认宗地面积，并经公示无异议，不动产登记机构可直接注销土地证书，并为业主办理土地分摊。

4. 开发建设单位未办理国有建设用地使用权首次登记的，提供相关资料后可办理首次登记，不再为开发建设单位发放土地不动产权证书，直接为业主办理土地分摊。

（四）关于房屋越界建设问题的处理意见

对建筑物超出宗地界址进行跨宗建设，且权利人已取得房屋所有权证书或已经按规划建设，不动产登记机构应受理不动产登记申请，并按照以下四种情形分别办理：

1. 越界土地为同一权利人的

（1）土地用途一致，所建房屋属于同一规划建设，由不动产登记机构现场测绘楼幢界址，按房屋主体所在宗地落宗，土地使用年限和用途按房屋主体所在宗地确定，标注超出范围。

（2）土地用途不一致，但主导用地性质相同，且主导所建房屋属于同一规划建设的，按经规划核实核验所在宗地落宗，土地使用年限和用途按房屋规划所在宗地确定，标注超出范围。

2. 越界土地属不同权利人的

（1）越界土地未经登记也无权属纠纷，越界面积不超过该幢楼所占基地面积 5% 的，可直接办理土地分摊。对于越界面积

超过该幢楼所占基地面积 5%的，报经县政府同意后，可以直接按现状用途补办划拨或者协议出让手续。

(2) 越界土地已经登记的，占压双方需同时申请，被占压土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的说明，可直接办理土地分摊，按房屋未越界部分所辖地落宗，登记簿和证书附记栏同时注明情况，宗地图标注清楚。若占压的土地证被注销且无承继单位的，由越界房屋权利人申请公告，公告期不少于 15 个工作日，期满无异议的，按房屋未越界部分所辖地落宗。

(五) 关于土地实际占地面积与登记面积不一致问题的处理意见

对已取得国有土地使用权证，申请人申请办理相关登记，在确定该宗地边界未发生变化的情况下，超占面积小于 2%的，经权籍调查无异议的直接按实际占地面积办理；超占面积大于 2%的，经权籍调查无异议，不再进行处罚，按照当时地价（评估）补缴土地出让金及相关税费后，自然资源确权登记交易服务中心进行变更登记。

(六) 关于土地性质和土地用途变更的处理意见

1. 已供应的划拨住宅用地上的公有住房、拆迁安置房、棚改房、经济适用住房、商品住房、集资住房配建商业用房的，为确保购房人权益，对已实际建成，需完善配建商业部分用地手续的项目，可先期办理住宅部分销售、登记手续，配建商业

房待商业用地手续完善后方可办理销售、登记手续。

本意见实施前，因开发建设单位注销或吊销，无法办理商业用地变更手续，购房人单方申请首次转移登记的，不动产登记机构按原证记载内容予以登记，具体分以下两种情况办理：

(1) 已办理过首次登记，现购房人申请办理转移登记的，由自然资源局直接办理土地出让手续，不再逐一上报县政府审批，按房屋现状用途签订出让合同，同一建筑物内的第一套房屋上市出售时，由原房屋产权所有者与自然资源局按现状签订出让合同，其他各套房屋上市交易时，原房屋产权所有者在缴清土地出让金签收了自然资源局签发的《通知单》后，即视为认同该宗地的《国有土地使用权出让合同》；注明其权利义务的《通知单》即作为原房屋产权所有者取得出让土地使用权的权源文件。登记时，购房人缴纳出让金后方可办理过户。住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去划拨土地价格。

(2) 未办理首次登记的，先完善商业用地手续，由自然资源局核实商业用房规划配建比例，并以申请时点的商业用地基准地价减去划拨土地价格作为商业部分出让金缴纳标准，向开发建设单位收取，并调整土地用途为商住用地。待开发建设单位完善商业用地手续后，不动产登记机构方可予以办理首次登记。办理转移登记时，房屋用途为住宅的，购房人需缴纳出让

金后方可办理过户，住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%；房屋用途为商业的，开发建设单位已完善商业部分土地出让手续，转移时不再缴纳出让金。

2. 已出让的城镇单一住宅上配建商业用房，分以下三种情形办理：

(1) 商业用房已办理房产证的，不动产登记机构按原证书记载内容登记。

(2) 开发建设单位已办理首次登记但个人未办理产权证的，经补办土地出让手续后，凭出让金缴纳凭证办理登记，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去住宅用地基准地价，土地用途按变更后的土地用途办理登记；未补缴土地出让金的，按原证记载内容予以登记。

(3) 商业用房未办理首次登记的，先完善商业用地手续，由自然资源局核实商业用房规划配建比例，并以申请时点的商业用地基准地价减去住宅用地基准地价作为商业部分出让金缴纳标准，向开发建设单位收取，并调整土地用途为商住用地。待开发建设单位完善商业用地手续后，不动产登记机构方可予以办理首次登记。

3. 已办理过登记的住宅房屋，土地使用权证和房产证与档案记载用途不一致的，由自然资源局按照土地利用现状用途办理手续，不再上报县政府审批，由申请人按办理土地手续时地价（评估）补交土地用途变更的差价及相关税费，不再进行处

罚，由自然资源确权登记交易服务中心直接办理相关不动产登记手续。

（七）关于在国有划拨土地上，单位自建或职工集资建设房屋问题的处理意见

对国有划拨土地上机关事业单位、国有企业的自建家属楼和职工集资楼，应按照房屋实际用途办理土地分摊后，方可办理不动产登记。在办理土地分摊过程中，需报相关主管部门同意，有立项手续且房屋已登记的行政事业单位应当报同级财政备案；没有立项手续的，行政事业单位应当经同级财政部门批准；国有独资企业、应经其主管部门审核后，报国资监管部门批准；省以下垂直管理部门应由省主管部门批准同意。待主管部门同意后，方可办理土地分摊并调整土地用途，不再报县政府审批，自然资源管理部门按房屋实际用途调整土地用途，保留划拨性质，不动产登记机构按国有划拨用地进行土地分摊，在房屋交易时补交土地出让金。住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去划拨土地价格。

（八）关于在国有土地上联营联建并已办理房产证问题的处理意见

1. 国有划拨或国有出让土地上，以联营联建方式开发建设的房屋且为同一规划，部分房屋已登记，联建双方申请剩余未转移部分不动产登记时，若联营联建各方所提供的土地性质相

同，依据联营联建协议将未转移的不动产分别登记在各方名下；若联营联建方已注销、吊销或者改制无承继单位的，且存在拆迁安置、房改房或按商品房销售等已实际发生转让行为的，直接为受让人办理交易和不动产转移登记。划拨土地上，房屋交易时需补交土地出让金，住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去划拨土地价格。

若联营联建各方的土地性质不同，待完善划拨土地出让手续后，不动产登记机构方可办理登记。

2. 多个权利人合宗建设房屋，且房屋建设已经规划批准的对于出让国有土地合宗后不调整土地出让价款的，经申请人申请，并经权属调查，可将多宗土地总为一宗（共用宗），按照共有办理不动产登记。

（九）关于房屋预售审批与建设工程规划竣工核实用途及面积不一致问题的处理意见

房屋预售审批与建设工程规划竣工核实用途及面积不一致的，自然资源部门依据房屋预售审批内容完善土地使用手续后，不动产登记机构办理登记。

（十）城区内临街个人自建房处理意见

对 2000 年以前，由县政府进行道路开发出售的临路房屋用地，权利人要求办理出让性质手续的，按以下方式处理：

1. 已办理土地使用证的，经查询土地登记档案，缴纳过契

税的，可变更为出让性质不动产权证书；未缴纳过契税的，权利人缴纳契税后，可办理出让性质的不动产权证。未查询到土地登记档案的，权利人提供购地票据、土地使用证及契税缴纳凭证办理不动产权证。

2. 未办理土地使用证的，需提供购地发票及权属来源材料，并缴纳契税后，办理出让性质的不动产权证书。

（十一）个人开发的住宅楼房且房屋已登记并出售的处理意见

1. 土地为国有出让性质的，进行土地分摊后，自然资源确权登记交易服务中心可直接办理不动产登记手续。

2. 土地为国有划拨性质的，进行土地分摊后，申请人应按申请时点的基准地价，缴纳土地分摊面积部分的出让金，自然资源确权登记交易服务中心进行不动产登记手续。

工作中遇到的特殊问题，由县不动产登记联席会议研究解决。

五、具体要求

（一）强化组织领导。建立不动产登记联席会议制度，成立由县政府分管副县长任组长，县财政、自然资源等 10 个部门负责人和 3 个乡镇乡镇长为成员的不动产登记联席会议领导小组（见附件）。联席会议研究具体问题时，邀请县人大、政协、监察委、法院、检察院派员对相关工作进行监督。联席会议下设办公室，办公室设在县自然资源局，由县自然资源局局长兼任办公室主任，县自然资源局分管副局长任办公室副主任，承

担联席会议日常工作，负责问题的收集、整理，督促落实联席会议议定事项。

联席会议小组根据工作需要组织召开联席会议，研究解决全县各类不动产登记相关问题；或遇重大信访问题急需研究解决的问题，可临时召开会议。成员单位根据工作需要可以提出召开会议建议。

研究具体事项时，可根据工作需要邀请其他部门或单位参加会议。联席会议以会议纪要形式明确会议议定事项，印发与会部门和相关单位执行。

（二）配合联动推进。县自然资源局负责收集和汇总各类问题，及时提交会议研究；县财政、司法、信访等相关部门要按照各自职责，密切配合，主动作为，确保国有土地不动产登记问题解决工作顺利推进。对不属于本次处理范围的，各级人民政府和各部门应严格把关，不得擅自搭车，违规办理。对不履行或者不正确履行职责，影响工作进展，损害当事人合法权益的，追究相关责任。

（三）依法严格监管。对原开发建设单位下落不明、不主动申请或拒不配合办理相关手续的，不动产登记机构应当将开发建设单位相关信息发送县公共信用信息平台，纳入当事人的诚信记录。

对拒不缴纳相关税费，不配合提供相关手续的开发建设单位，县自然资源部门可将其列入失信名单向社会公布，并限制

在不动产交易市场的权利。对怂恿、煽动群众上访的单位或个人，依法予以严肃查处，并将有关违法违规情况纳入其诚信档案向社会公布。在处理相关问题中，如产生法律纠纷，可通过司法途径予以解决。

附件：舞阳县不动产登记联席会议领导小组成员名单



2021年8月16日

附 件

舞阳县不动产登记联席会议领导小组 成 员 名 单

组 长：县政府分管自然资源工作副县长

副组长：县政府办公室协调自然资源工作副主任

县自然资源局局长

成 员：县财政局分管副局长

县司法局分管副局长

县自然资源局分管副局长

县税务局分管副局长

县住房和城乡建设局分管副局长

县信访局分管副局长

县工信局分管副局长

县市场监督管理局分管副局长

县城市管理局分管副局长

县住房保障服务中心分管副主任

舞泉镇镇长

文峰乡乡长

辛安镇镇长

联席会议下设办公室，县自然资源局局长兼任办公室主任，县自然资源局分管副局长兼任办公室副主任。办公室承担联席会议日常工作，负责问题的收集、整理，督促落实联席会议议定事项。

