

中牟县人民政府文件

牟政文〔2022〕37号

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

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府各部门，各有关单位：

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，依据《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》（自然资发〔2021〕1号）、《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）、《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）文件精神，结合我县实际情况，现就国有建设用地上不动产登记相关历史遗留问题处理工作提出如

下意见。

一、适用范围

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的房屋，但未完善用地或者规划建设等手续的房地产适用本意见。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。无法采取改正措施消除影响的范围按照《郑州市城乡规划条例》的规定进行认定。

二、处理原则

（一）尊重历史，实事求是

国有建设用地上不动产登记相关问题处理工作应坚持尊重历史、实事求是，从维护群众合法权益的角度出发，积极寻求妥善的处理方法，切实把人民群众的利益放在首位，努力化解社会矛盾，有效推进社会和谐。

（二）依法依规，提高效率

各有关部门在处理相关问题过程中，对不违反规划且无法采取改正措施消除影响的，要妥善处置、加快办理。有关部门要密切配合，细化工作方案，简化办事程序，提高工作效率。

（三）先期办理，证缴分离

实行“证缴分离”原则。开发建设单位欠缴规费和土地价款、越界超占国有建设用地的，有关单位要督促其限期缴清。在保留追缴权和处理权的同时，不影响购房者对房屋交易和不动产登记

手续的办理。

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自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，合作一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政府、街道办事处提出申请。

四、关于土地权属确认和部分房屋登记问题的处置意见

(一) 办理不动产登记时，经查询无土地登记信息的，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等相关证明材料的，由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等相关证明材料的内容进行登记。权属来源文件等相关证明材料没有载

明批准用途的，按实际用途进行登记。

2. 县城规划区内原国有建设用地上单位集资建设的房地产，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证明的，由不动产登记机构进行权籍调查并进行公告，公告无异议的，并征求资源规划、住建等部门意见后，按国有划拨建设用地登记，待房屋转让交易过户时，按分摊土地面积补缴出让金后办理过户。

以上所述权籍调查结果由不动产登记机构在公开媒体和不动产所在地同时进行公告，公告期 15 个工作日。公告有异议的，应在异议事项解决后再办理土地信息登记。

以上土地信息未登记前，不影响已办理的房屋交易和不动产登记事项。

(二) 对 2004 年 4 月 1 日《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做如下处理：

1. 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的

对于规划、竣工验收、联营联建等原因整幢建筑未办理权属登记的，不动产登记机构按以下原则办理不动产登记：

(1) 不动产登记机构办理登记时，出现违反《建设工程规划许可证》规定建设情况，相关职能部门已对《建设工程规划许可证》证载权利人依法处理，并未明确要求拆除等强制性整改措施

施的，按照现状办理交易和不动产登记。

(2) 以联营联建方式开发建设的住宅类房屋，联建双方申请不动产登记时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、房改售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。

(3) 对于土地使用权人与规划许可证证载权利人主体不一致的单位自建或职工集资修建住宅类房屋，若已取得房改售房审批或相关历史时期有权机关审批手续，申请办理不动产登记的，不再办理首次登记，直接为受让人办理交易和不动产转移登记。

(4) 对于已取得土地和规划手续，但因历史原因无法进行竣工验收的房屋，由开发建设单位委托具有相应资质的房屋安全鉴定机构对房屋安全状况进行鉴定。原开发建设单位不存在的，房屋安全状况鉴定由申请人委托办理，房屋安全鉴定报告出具后，符合安全使用条件的，申请人持房屋安全鉴定报告向不动产登记机构申请登记，不再提交竣工验收备案证书。相关鉴定检测机构对出具的结论负责，并承担相应法律责任。

2. 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，原产权单位已注销、吊销或者改制无承继单位的，且已实际转让的，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查，申请人须自行在公开发

行的市级以上报刊或向不动产登记机构申请在其门户网站刊登公告，公告期满无异议或者异议不成立的，且经不动产登记机构调查权属无争议的，提供完税凭证、主管单位或辖区办事处签署的购房合同及权籍调查材料，直接为受让人办理交易和不动产转移登记。

3. 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的

针对同一幢楼部分业主已办理过房屋所有权转移登记，部分业主未办理登记的，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查，申请人须自行在公开发行的市级以上报刊或向不动产登记机构申请在其门户网站刊登公告，公告期满无异议或者异议不成立的，且经不动产登记机构调查权属无争议的，提供完税凭证并参照本幢楼内已办理过房屋所有权转移登记时提交的材料和权籍调查材料办理交易和不动产转移登记。

上述情况有土地信息的，若登记过程中存在越界超占的，直接登记，登记时按房屋未越界部分所在宗地落宗；上述情况没有土地信息的，要先进行土地权属确认。

（三）铁路部门住宅小区办理不动产登记问题

铁路部门在本单位土地上建设的住宅小区，业主已取得房屋所有权证，在办理不动产登记时经查询无土地登记信息，但铁路部门已取得国有土地使用证、国有建设用地批复或其他合法土地权属来源证明的，不动产登记机构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，公告无异议后办理不动产登记。

五、补缴土地价款

购房人申请办理出让性质不动产权证书，需补缴土地价款和相关税费的，按下列标准执行：

（一）开发建设单位应补缴土地价款的标准。

1. 1987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。

2. 1987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。

3. 1999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。

房地产建成竣工日期作为土地使用权起始年期。补缴土地价款以房地产建成竣工日期作为评估基准日。

（二）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，可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出让价款的，可办理出让性质的不动产权证书。土地价款缴纳程序和标准参照《关于规范已购公有住房和经济适用住房上市出售补缴土地差价款工作的通知》（郑财非税〔2012〕53号）文件

的规定执行。

(三) 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。

(四) 已办理土地证和房屋所有权证的个人独院(独立)住宅,涉及土地使用权类型属划拨土地使用权的,在住宅进行转让时,符合现行规划的,资源规划部门和住建部门审核证件真伪后,不再单独办理土地使用权审批出让手续,资源规划部门应根据宗地现状建设情况出具规划情况说明,以此委托土地评估,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,可办理出让性质的不动产转移登记。

(五) 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(一)办理。

(六) 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房屋办理。

(七) 县资源规划部门负责土地价款的追缴工作,房地产项目涉及的乡镇政府、街道办事处、行政机关、事业单位、国有企业及其主管部门做好配合工作,确保国有资产不流失。按照购房者办证和开发建设单位补缴土地价款分离处理的原则,住建、资源规划等部门核实原产权证的真实性后,可先予办理购房者的房屋交易和不动产登记手续。但在土地价款未缴清之前不予办理开

发建设单位自有部分不动产抵押登记或者转移登记。

六、关于划拨土地上房产相关问题的处置意见

(一) 经济适用住房项目配建商业部分申请办理不动产登记的处理

新供应的经济适用住房项目配建商业用房的，办理用地手续时，由资源规划部门依据政府批准的控制性详细规划明确规划指标及商业用房配建比，按照宗地规划指标及商业用房配建比评估商业用房相应分摊土地的商业价格全额计收土地出让金。

已供应的经济适用住房项目配建商业用房的，在首次登记环节或首次转移登记环节前，商业用房未完善商业用地手续的，资源规划部门出具商业用房配建比情况说明，委托具有相应资质的评估机构，以核发《建设工程规划许可证》时间为评估基准日，评估商业用房相应分摊土地的商业价格全额计收，商业用房有偿使用年期自土地证登记时间起算。对配建的商业用房超出规定配建比例的部分，相关执法部门需明确处理意见，在开发建设单位完善商业用地手续后，不动产登记机构办理首次登记或首次转移登记。为确保经济适用住房保障对象权益，对已实际建成，需完善配建商业部分用地手续的经济适用住房项目，可先期办理住宅部分销售、登记手续，配建商业用房完善商业用地手续后方可办理销售、登记手续。在本意见实施前，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载内容予以登记。

经济适用住房项目配建的商业用房，购房人已取得不动产权证书或房屋所有权证书，但未完善商业用地手续的，权利人再次申请转移登记，补缴土地出让金的依照本意见第五条第（三）款有关程序和交纳标准执行；对未补缴土地出让金的按原证载内容予以登记。

（二）涉及划拨土地上其他类型房屋有关问题的处置意见

对于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，办理过土地出让手续的，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。

七、关于房屋越界超占问题的处置意见

（一）房屋所在楼幢跨宗越界超占问题的处置意见

1. 在《商品房买卖合同》中已明确楼房归属宗地信息的，按合同约定落宗，土地使用年期按合同约定所落宗地使用年期确定。

2. 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，土地使用年期按房屋主体所在宗地使用年期确定。

3. 越界超占国有建设用地的可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）涉及首次登记的处置意见

对开发建设的商品房或单位自建房出现跨宗及越界超占问题，开发建设单位申请房屋所有权首次登记的，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，不动产登记机构直接办理首次登记。登记时，按房屋主体所在宗地落宗。

（三）涉及首次转移登记的处置意见

1. 房屋所在楼幢跨宗（所跨宗地为同一权利人），房屋已经办理过初始登记的，可以办理首次转移登记。登记时按房屋主体所在宗地落宗。

2. 对房屋越界超占其他权利人土地的处置意见。开发建设单位已办理房屋所有权初始登记的房屋越界超占、占压其他权利人土地的，按以下原则办理：

（1）对于占压其他权利人土地，若开发建设单位与土地权利人有合同约定的，由开发建设单位提供相关材料。

（2）对于占压其他权利人土地，若开发建设单位与原权利人无合同约定的，可由土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的承诺，并办理土地分摊，且在登记簿和证书上注明情况，同时在宗地图上也应标注清楚。

（3）若占压的土地权利人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。按照“证缴分离”原则办理登记，登记时按房屋未越界部分所在宗地落宗。

3. 对房屋越界超占未登记使用权人国有建设用地的处置意见。存在越界超占的房屋系已办理房屋所有权初始登记、且购房人与开发建设单位签订的《商品房买卖合同》已经备案的，若属占压道路、绿地、河道、高压走廊等未登记使用权人的国有建设用地情况，可按以下方式处理：

对于《郑州市城乡规划管理条例》（2010年2月1日）实施前已办理过房屋所有权初始登记的楼幢存在越界超占的，由各相关执法部门依法处理，同时出具处理意见，不动产登记机构依据各相关执法部门处理意见办理；

对于《郑州市城乡规划管理条例》（2010年2月1日）实施后，存在越界超占且已办理初始登记的楼幢系已经过资源规划部门规划核实的，可直接办理不动产登记，登记时以房屋未越界部分落宗。

八、关于房地权利主体或用途不一致遗留问题的处置意见

（一）对于房地权利主体不一致房屋的处置意见

因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经查阅登记簿，房屋权属关系变动清晰且无争议的，可以按照不动产转移登记的规定，由房屋所有权人的单方申请办理权利主体一致的不动产更正登记。原土地使用权证书无法收回的，由不动产登记机构在门户网站上公告作废。

（二）对于房地用途不一致房屋的处置意见

对于利用单位自有国有建设用地建设拆迁安置房、房改房等

福利性住房前来申请首次登记,且已经过相关部门前置审批但存在房屋规划用途和土地用途不一致问题的,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。

分散登记时,已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产,继续分别按照原登记的房屋、土地用途进行登记,未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。

九、有关要求

(一) 尊重历史,提高认识

认真解决处理国有建设用地上不动产登记相关问题,是构建和谐社会、维护社会稳定、为民办实事的重要举措。各有关部门务必站在讲政治、顾大局、维稳定的高度,切实采取措施,抓好处理工作。

(二) 明确职责,合力推进

县政府建立处理国有建设用地上不动产登记相关问题工作联席会议制度。由县资源规划、住建、城管、人防、消防、财政、市场监管、税务、司法、信访及监察、公安、检察院、法院、东风路街道、青年路街道等部门参加,统一指导国有建设用地上不动产登记相关问题的处理工作。有关部门要按照各自职责,密切配合,主动作为,做好相关工作。对不履行或者不正确履行职责,影响工作进展,损害行政相对人合法权益的,依法追究责任。

(三) 加强监管,维护稳定

对不属于本次处理范围的房地产项目，各有关部门应严格把关，不得擅自“搭车”，违规办理。对违反有关法律、法规开发建设房地产，激发群众上访或者煽动业主上访的企业或个人，依法予以查处，并将违法违规企业有关情况纳入诚信档案向社会公布。

在处理相关问题过程中，如产生法律纠纷，可通过司法途径予以解决。

本意见自发布之日起施行，《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补充意见》（牟政文〔2021〕39号）同时废止。



抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室

2022年5月24日印发