

中牟县人民政府文件

牟政文〔2021〕39号

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

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：

《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）发布实施以来，妥善解决了一大批分散登记导致不能正常办理不动产统一登记的问题，对于化解社会矛盾，维护群众合法权益起到了积极作用。但在办理不动产登记过程中，仍有一些问题不断显现。为规范不动产登记行为，提高登记质量和效率，按照“依法依规、尊重历史、便民利民、信守承诺”的原则，针对当前我县不动产登记工作中存在的普遍性问题，结合我县实际，特制定补充意见。各相关部门

要精简程序、密切配合、提高效率，抓好工作落实。

一、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，由相关职能部门对违法情况进行认定，需要行政处罚的移交相关执法部门依法处理，在开发建设单位完善商业用地手续后，不动产登记部门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

部门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，补缴土地出让金的可按牟政文〔2017〕143号文件第五条第（三）项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。

二、关于房屋越界超占问题的处置意见

（一）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，不动产登记部门直接办理首次登记。登记时，按房屋主体所在宗地落宗。

（二）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。参照牟政文〔2017〕143 号文件“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，不动产登记部门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。

三、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

房地权利人达成一致的,不动产登记部门办理更正登记;房地权利人有一方灭失的,经公告无异议,不动产登记部门办理更正登记。

(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房屋权属登记历史遗留问题的处置

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:

(一) 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，不动产登记部门按以下原则办理不动产登记：

1. 不动产登记部门办理登记时，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部门申请登记，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。

(二) 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，不动产登记部门可以向申请人、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部门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，且经不动产登记部门调查权属无争议的，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，不再办理不动产首次登记，直接为受让人办理交易和不动产转移登记。同时，不动产登记部门补录房屋的首次登记信息于主管单位或辖区办事处名下。

(三) 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，不动产登记部门可以向申请人、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部门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，且经不动产登记部门调查权属无争议的，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。同时，不动产登记部门补录房屋的首次登记信息于原产权单位名下。

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，按照牟政文〔2017〕143号文件规定先行进行土地权属确认。

本意见自发布之日起施行。



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

2021年5月6日印发
