

济源市人民政府文件

济政〔2022〕4号

济源市人民政府 关于加快解决不动产登记若干历史遗留 问题的意见

各片区管理办公室，各镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各相关部门：

根据《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）和《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）文件精神，为解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益、企业权益，结合我市实际情况，现就加快化解历史遗留问题，提出意见如下。

一、适用范围

《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》解决的不动产登记历史遗留问题，主要适用的房地产项目（以下简称“项目”），应同时具备以下条件：

（一）项目建设占用土地为市城区范围内的国有建设用地。

（二）项目于自然资发〔2021〕1号文件发布（2021年1月4日）前建成出售，因项目建设手续不完善、未严格按照批准的规划或用地等条件开发建设或开发建设单位不履责、不履约等原因，造成未办理国有建设用地使用权、房屋所有权无法进行首次或转移登记，导致购房人“办证难”，合法权益无法保障的。

（三）土地、房屋权属无争议的。

二、处理办法

对符合土地利用总体规划和城乡规划的，因“未供即用”等原因形成的历史遗留问题，按照“一类一策”原则，报经市政府集体研究决策，可根据项目开工时间或销售时间合理确定土地价格。

（一）关于用地手续不完善的问题

1. 由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目和国家机关、企事业单位利用符合规划用途的自有土地建设房改房、集资房的，符合消防、安全等要求的，按现状出具认定意见，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《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市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. 对于其他建设项目，可以按照属地实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目实际开工时的政策规定补办用地手续。补办用地手续涉及划拨用地的，由自然资源和规划局出具意见报经市政府批准后，相关文件或会议纪要作为办理不动产登记的依据；涉及出让用地的，按照项目开工时间或销售时间合理确定土地价格，提交市政府确定土地出让金数额，并缴纳土地出让金后，办理不动产登记。

3. 对于已办理房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经市政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续；对于房屋所有权已经转移登记到购房人名下的，按照“地随房走”的原则，报经市政府同意，直接为房屋所有权人办理不动产登记手续。

4. 多个权利人合宗建设房屋，且房屋建设符合规划要求并已经规划批准的，对于出让国有土地合宗后不调整土地出让价款的，经依法申请，并经权籍调查，可将多宗土地合为一宗（共用宗），按照共有使用权办理不动产登记；对于出让土地合宗后需要调整土地出让价款的，由自然资源和规划局出具意见并报经市政府同意，补缴相关价款后，经权籍调查，可将多宗土地合为一宗（共用宗），按照共有使用权办理不动产登记。

5. 划拨用地建设的城镇住宅转让补办土地出让手续的，在保证同幢建筑物土地出让终止时间和土地出让价款标准一致的前提下

下，由划拨使用权人申请办理土地出让手续，不再单独审批，以项目实际开工时间当年基准地价的 70% 缴纳土地出让金，办理出让性质的不动产登记，土地出让年限为国家法定最高年限，出让起始日期为项目实际开工时间。

6. 项目实际开工时间的认定：以项目属地镇人民政府（街道办事处）认定的时间为准。

（二）关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题

7. 房屋已销售且已入住的住宅项目，开发建设单位未按相关规定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用住房等政策性住房按商品房对外销售但未补缴土地出让价款，或者开发建设单位欠缴税费的，经项目属地镇人民政府（街道办事处）出具明确意见或方案，报经市政府研究同意后，可按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

8. 符合规划但房屋尚未销售入住的住宅项目，开发建设单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款和相关税费的，应当依法缴纳土地出让价款和税费后，方可办理不动产登记。

9. 对经过批准改变原土地用途，但未及时办理相关手续的项目，可不予处罚，按照项目实际开工时间的土地价格报经市政府研究同意后，补缴土地出让价款和相关税费；对未经批准改变原土地用途的，改变后的土地用途符合城乡总体规划和控制性详细规划的，或符合城乡总体规划、缺乏控制性详细规划的，不再编

制控制性详细规划，由自然资源和规划局按现状出具认定意见，提交市政府研究，按市政府批准的处理意见补缴土地出让价款和相关税费。土地价格可根据项目开工时间合理确定。

（三）关于未通过建设工程规划、土地核实的问题

10. 2008年1月1日前竣工并投入使用的房屋，在申请办理不动产首次登记时，不再提交《建设工程规划许可证》；2008年1月1日至2016年8月10日期间未取得建设工程规划许可证的房屋，在符合相关规划的前提下，报经市政府同意后，自然资源和规划局按现状出具认定意见。相关认定意见可以作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

11. 对历史遗留问题项目，其合法土地范围内部分符合规划的建筑，在消防核验合格的前提下，可先行出具规划核实意见或规划认定意见，办理不动产登记等相关手续。建设项目部分已办理不动产登记的，不再重复办理核实手续。

12. 建设项目未按要求配建公共用房或者配建的公共用房未达规定面积、具备补建条件的，应办理相关规划手续后进行补建；因建设已经完成确实无法补建的，可由建设单位将已建成的房屋足额抵补应配建的公共用房后，由自然资源和规划局予以认可；既不具备补建条件，又不能足额抵补配建筑面积的，由开发建设单位按照建成时的规定面积要求、建设工程造价核算配建费用，并经自然资源和规划局、住房和城乡建设局审核补缴后，据实认定。开发建设单位灭失的，不再补建或补缴配建费用。

13. 建设项目未按规划许可内容建设，属“批少建多”且超建部分已销售或入住的，由自然资源和规划局依据实际测量成果出具规划核实情况说明函，由住房和城乡建设局依法处罚到位后，办理相关不动产登记。规划和土地核实意见确认书、相关缴款凭证可以作为申请不动产登记所需的建设工程符合规划的材料。

（四）关于竣工验收备案相关资料缺失的问题

14. 未进行竣工备案的：建设项目已经履行工程质量验收程序并验收合格，因故无法办理竣工备案手续的，住房和城乡建设局函告不动产登记部门该项目的施工管理、质量监督、消防状况、竣工验收情况，不动产登记部门先行办理不动产登记手续，住房和城乡建设局督促建设单位继续履行竣工备案手续；未履行工程质量验收的，由建设单位委托房屋安全鉴定部门或第三方评估机构对房屋安全状况、消防状况等进行鉴定和评估，房屋质量安全鉴定合格报告和消防评估合格报告作为竣工备案手续，交由不动产登记部门办理不动产登记。

（五）关于开发建设主体灭失的问题

15. 因开发建设单位或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或者上级主管部门申请办理不动产登记；没有承继单位和上级主管部门的，可由项目所在地社区居委会或街道办事处指定的部门代为申请办理不动产登记。

16. 开发建设单位或有关单位灭失，未办理首次登记的，可以将首次登记和转移登记一并办理。根据申请，先按照不动产权属

来源证明材料，将首次登记的不动产权利人记载为已灭失的开发建设单位或有关单位，可不缮证，并在不动产登记簿“附记”栏中记载权利主体灭失情况，再按照取得不动产的合规材料，将转移登记的不动产权利人记载为购房人；已办理首次登记的，经在自然资源和规划局门户网站及不动产所在地公告15个工作日无异议或异议不成立的，购房人可单方申请办理转移登记，自然资源和规划局可按照购房人的申请办理不动产登记。

17. 因开发建设单位失联，无法依据当事人申请办理不动产登记的，可在自然资源和规划局门户网站及不动产所在地进行公告，告知其在公告结束之日起15日内申请登记，公告期限不少于15个工作日。超过时限开发建设单位不申请的，购房人可按照《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》向不动产登记部门申请办理不动产登记。

（六）关于原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题

18. 分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的，继续分别按照原登记的房屋、土地用途进行登记。土地用途的变更需经市政府依法批准，对未办理房屋所有权转移登记的，按房屋用途变更土地用途，报经市政府同意后，办理房地一体的不动产登记；对已办理房屋所有权转移登记的，按照“地随房走”的原则，经公示15个工作日无异议或异议不成立的，直接一次性分割变更，为房屋所有权人办理房地一体的不动产登记。原属划拨土地的，上市交易时按《济源市人民政府关于加快解决不动产登

记若干历史遗留问题的意见》相关规定补缴土地出让金；原属非住宅类出让土地变更土地用途的，按现用途和项目实际开工时间的基准地价补缴相应出让金差价。

19. 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，由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。原土地使用权证书无法收回的，由不动产登记部门在门户网站公告注销。

（七）关于项目跨宗地建设的问题

20. 房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求，经自然资源和规划局核定，不需调整土地出让价款的，报市政府批准后，可直接办理首次登记业务；需调整土地出让价款的，依法办理相关手续后，再办理不动产登记。登记时按房屋主体所在宗地落宗。

21. 房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，有调整宗地需求的，可经自然资源和规划局进行边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产变更登记。

22. 因历史原因造成的一套住房人为分成两个及以上登记单元、颁发两本及以上房屋权属证书的，经不动产权籍调查和住房保障、税务部门办理相关手续后，按照不动产合并的规定办理变更登记，颁发一本不动产权属证书。

（八）关于土地未分摊问题

23. 房屋、土地登记用途一致，且房屋已经转移登记的（含自用住房、别墅、联排别墅），开发建设单位（个人）未办理国有建设用地使用权分摊手续，不主动申请、拒不配合分摊或开发建设单位吊销、注销、失联的，由属地镇人民政府（街道办事处）出具相关证明材料，经权籍调查，公示 15 个工作日无异议或异议不成立的，为申请人办理土地分摊。

（九）关于“证缴分离”税费征缴问题

24. 因原产权单位拖欠税款、出让金等相关费用，导致购房人无法办理不动产登记的，按照“证缴分离”原则，由属地镇人民政府（街道办事处）会同市直相关职能部门依法依规追缴，同时购房人可凭契税完税凭证和不动产登记申请材料，在属地镇人民政府（街道办事处）的组织下，办理不动产登记。

25. 对于进入破产程序且拖欠税款、出让金等相关费用的，保留相关费用债权，在破产清算程序中依法主张，由属地镇人民政府（街道办事处）会同市直相关职能部门向破产管理人申报债权，按照“证缴分离”原则，购房人可凭契税完税凭证和不动产登记申请材料，在属地镇人民政府（街道办事处）的组织下，办理不动产登记。

三、其它问题

国有土地上已经建成出售的商业、办公、社会事业、仓储物流、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》执行。

四、相关要求

（一）提高认识，高度重视。加快解决因历史遗留问题造成的不动产“登记难”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。各责任单位与人员应提高认识，履职尽责，积极主动采取有效措施，扎实有序推进工作开展。

（二）明确职责，合力推进。各职能部门要各负其责，密切配合，形成工作合力。对实施过程中遇到的重大问题及《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》未尽事宜，按照“一事一议”的原则研究解决。

（三）优化服务，维护稳定。要规范登记程序，简化手续，提高工作效率，妥善处理相关问题。对违法违规行为要坚决依法查处，对权利人诉求要妥善处理，化解社会矛盾。为协助推进“问题楼盘”化解，凡按照《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》精神办理的不动产首次登记，登记部门在为建设单位办理登记时，应函告项目属地镇人民政府（街道办事处）。

《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》自印发之日起施行，有效期至2022年12月31日。之前已出台的《济源市不动产统一登记制度建设联席会议办公室关于解决国有建设用地上不动产登记遗留问题的意见》（济不动产登记联办发〔2018〕3号）文件相关规定与《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》不一致或冲突的，

以《济源市人民政府关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的意见》为准，并将《济源市不动产统一登记制度建设联席会议办公室关于解决国有建设用地上不动产登记遗留问题的意见》（济不动产登记联办发〔2018〕3号）有效期延长至2022年12月31日。



主办：市自然资源和规划局

督办：市政府办公室六科

抄送：市委各部门，市人武部，驻济有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，中级法院，检察分院，市法院，市检察院。

济源市人民政府办公室

2022年5月9日印发
