县政府十六届第26次常务会议汇报材料　 会议专用

请勿带走

关于《解决国有土地上不动产登记历史遗留

问题实施方案（送审稿）》起草情况的汇报

**夏邑县自然资源局**

根据会议安排，现将《解决国有土地上不动产登记历史遗留问题实施方案（送审稿）》起草制定情况汇报如下：

一、起草《解决国有土地上不动产登记历史遗留问题实施方案》的背景

为进一步妥善处理我县中心城区范围内国有土地上不动产登记历史遗留问题，维护群众合法权益，有效化解社会矛盾，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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）、《商丘市人民政府关于解决国有土地上集资合作建房等不动产历史遗留问题的若干意见》（商政〔2023〕17号）等法律法规和文件规定，以及县政府工作安排，2023年7月份开始，我局抽调业务骨干人员组成工作专班，对全县城区范围内不动产历史遗留问题进行了摸底调查，共调查遗留问题楼盘133个小区、321栋楼房、8531户（其中未登记6000户、已登记2531户）、房屋面积1017895平方米，自建房约2000户。经过多次召开住建、房管、规划、税务、人防、消防等职能部门协调会，并在书面征求部门意见、政府网站广泛征求公众意见的基础上，形成了《关于解决国有土地上不动产登记历史遗留问题实施方案》。

**二、《解决国有土地上不动产登记历史遗留问题实施方案》的主要内容**

（一）适用范围

本方案适用于解决2016年12月31日前已建成的，县中心城区（东至东三环，西至西环，南至华夏大道，北至北环）范围内国有土地上已建商品房（住宅）、个人独院等不动产登记历史遗留问题。

（二）解决办法

1.划拨土地上已登记房屋补办出让手续，不再办理土地使用权出让审批、签订出让合同，按本方案确定的缴纳标准直接补缴土地出让价款后，分摊或占用土地使用权性质变更为出让。

2.因规划、竣工手续不完善，尚未办理房屋登记的不动产，需要完善相关手续后，申请人凭税费等相关证明资料申请不动产登记。

3.单元楼部分房屋已登记，剩余房屋未登记的，不再补办规划、竣工等相关手续，申请人凭相关资料、交款票据等材料申请不动产登记。

4.房屋实际占用土地超出宗地界址，超占部分土地需补缴土地出让价款和相关税费的，按照“证缴分离”的原则，在保留追缴权的同时，不影响购房人不动产登记手续的办理，登记时按项目现状落宗并确定土地使用年限，补缴前超宗部分土地不进行分摊。县政府负责土地出让价款和相关税费的追缴工作。已登记的按照“证缴分离”的原则进行不动产转移登记；未登记的申请登记时需缴纳相关税费后申请办理不动产登记。

5.因建设主体当事人灭失（注销）、失联，申请人办理登记时，持相关证明资料在不动产登记门户网站及不动产所在地公告15个工作日无异议的，申请人可单方申请办理不动产登记。

6.独院房屋因政府建设拆迁安置土地的，申请人提供拆迁安置证明等相关证明资料，经自然资源部门审查核实后，依据政府批复文件办理不动产登记。因用地、规划、竣工手续不完善，尚未办理土地或房屋登记的独院房屋，需按照本方案规定完善相关手续。土地为划拨取得的，申请登记时需按照本方案规定补缴土地出让金及税费。

7.尚未办理不动产登记的，未缴纳城市基础设施配套费等相关费用，按照“证缴分离”的原则，在县政府保留追缴权力的同时，不影响申请人办理不动产登记手续。

8.应补缴土地出让价款计算标准。

已办理登记的按项目建设时基准地价70%补缴土地出让价款，未办理登记的按现行基准地价70%补缴土地出让价款，独院住宅按项目建设时基准地价70%补缴土地出让价款

三、工作建议

一是加强组织领导。成立由县政府牵头，自然资源、住建、规划、税务、财政、房管、征收办、消防等部门参与的全县不动产统一登记工作领导小组，负责研究解决不动产登记历史遗留问题工作中遇到的相关问题；遇有特殊问题，按照一事一议，领导小组集体研究并形成会议纪要，各部门按照会议纪要办理。

二是强化部门协作。在解决不动产登记历史遗留问题过程中，建设单位要充分履行主体责任，发挥主导作用，积极主动完善相关手续，配合做好登记工作。各有关部门要站在讲政治、顾大局、维稳定的高度，加强协作，密切配合，主动作为，积极回应群众诉求，全力做好相关工作，共同推动我县不动产登记历史遗留问题的解决。

三是严格责任追究。不动产登记涉及群众的切身利益，影响社会稳定，各部门要按照各自职责，积极推动问题快速、有效化解。对经集体研究决策适用于不动产登记历史遗留问题解决的规范标准、简化程序、实施方法等配套政策给予积极支持；对于不担当、不作为、推诿扯皮、工作不力的部门及其工作人员依法依纪追责问责；对于滥用职权、玩忽职守、失职渎职、胡作为、乱作为、不按研究意见办理造成严重后果的严肃追责问责。

《解决国有土地上不动产登记历史遗留问题实施方案》经本次政府常务会议研究通过后，以县政府名义印发。

附件：1.《商丘市人民政府关于解决国有土地上集资合作建

房等不动产登记历史遗留问题的若干意见》

2.《解决国有土地上不动产登记历史遗留问题实施

方案》

3.征求意见汇总表