关于解决国有土地上不动产登记

历史遗留问题的汇报

根据会议安排，现将关于解决国有土地上不动产登记历史遗留问题汇报如下：

1. 基本情况

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、规划等职能部门协调会，并在书面征求部门意见、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、方案的主要内容

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，积极践行以人民为中心的思想理念，以“保障群众合法权益、维护社会和谐稳定、优化提升营商环境”为原则，妥善解决不动产登记历史遗留问题，建立不动产登记工作机制，破解县城区内不动产“办证难”问题，切实提升群众生活品质、满意度和获得感。

（二）总体原则。坚持尊重历史、还原历史场景的原则；坚持人民至上、维护群众利益的原则；坚持积极可行、方便群众的原则；坚持从低就轻、减轻负担的原则；坚持集体决策、容错免责的原则；坚持因事施策、确保实效的原则；坚持统一政策、稳步推进的原则。

（三）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。

已列入棚户区、旧城区等改造或征收范围（已下征收决定或实施征收）、政府控制开发建设范围的不动产不列入解决范围；纳入问题楼盘的项目不按本方案处理；小产权房以及权属有争议的房屋不按本方案处理；未纳入本方案处理范围的历史遗留问题另行出台文件解决。

（四）解决办法

1.划拨土地上已登记房屋补办出让手续问题

（1）划拨土地上已登记的房屋补办出让手续，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）房屋已登记，房屋占用的土地未登记但有权属来源资料的，不再办理土地登记，依据权属来源证明资料确定土地用途办理；房屋已登记，房屋占用的土地未登记也无权属来源资料，宗地权属界线清晰，经权籍调查并公告权属无争议的，可以按实际用途补缴土地出让价款，按国有建设用地进行登记，登记时在“附记”栏中记载。

（3）登记的房屋用途为住宅，占用土地规划为办公、工业、教育、科技、文化、卫生、体育等非住宅用地的，按照住宅对应的基准地价标准补缴土地出让价款，土地用途变更为住宅，并在“附记”栏中记载。

（4）房屋占压多宗联建权利人国有土地的，经权籍调查并公告权属无争议的，可以将多宗土地合为一宗（共用宗），落宗后直接办理不动产登记；需要补缴土地出让价款的，补缴后方可办理不动产登记。

2.未办理房屋登记项目补办手续问题

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。

（1）能够补办规划许可、规划核实手续的，应当补办规划许可、规划核实手续；不具备补办规划许可、规划核实条件的，在符合国土空间规划的前提下，经县政府同意后，在符合质量、消防安全情况下，由县规划中心按现状出具认定意见。相关认定意见可以作为不动产登记的证明资料。

（2）工程建设资料完善的，住房和城乡建设部门按现状进行联合验收和竣工备案（线下办理）；工程建设资料不完善的，委托有资质的第三方机构对房屋质量、消防进行鉴定。符合安全使用标准的出具鉴定合格报告，经住房和城乡建设部门评审后，可以作为不动产登记时房屋已竣工资料。

（3）未办理首次登记，不再为开发建设单位办理首次登记，经公告15个工作日无异议后可申请办理登记；房屋占用的土地未登记但有权属来源证明资料的，不再办理土地登记，依据权属来源资料确定土地用途办理；房屋占用的土地未登记也无权属来源证明资料，宗地权属界线清晰，经权籍调查并公告权属无争议的，可以按实际用途补缴土地出让价款，按国有建设用地进行登记，登记时在“附记”栏中记载。

（4）土地为划拨取得的，在申请登记前，需按照本方案规定补缴土地出让价款及税费。

3.单元楼部分房屋已登记，剩余房屋未登记问题

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。

（1）单元楼部分房屋已登记，剩余房屋未登记的，委托有资质的第三方机构对房屋质量、消防进行鉴定。符合安全使用标准的出具鉴定合格报告，经住房和城乡建设部门评审后，可以作为不动产登记时房屋已竣工资料。

（2）单元楼未办理首次登记，部分房屋已登记，剩余房屋登记时，不再为开发建设单位办理首次登记，经公告15个工作日无异议后申请办理登记。

（3）房屋已办理登记，但房屋与土地权利主体不一致或因房屋所有权已转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实权属关系变动清晰且无争议的，可以由房屋所有权人申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

（4）土地为划拨取得的，在申请登记前，需按照本方案规定补缴土地出让价款及税费。

4.出让土地上已登记房屋超宗问题。

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.建设主体和当事人灭失（注销）、失联问题。

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.关于独院房屋和安置土地办理登记的问题。

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.税费问题

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。

（1）已办理登记的应补缴土地出让价款计算标准。应补缴土地出让价款（元）＝项目建设时基准地价（元／平方米）×每户分摊土地面积（平方米）×70%;

（2）未办理登记的应补缴土地出让价款计算标准。应补缴土地出让价款（元）＝现行基准地价（元／平方米）×每户分摊土地面积（平方米）×70%;

（3）独院住宅应补缴土地出让价款计算标准。应补缴土地出让价款（元）＝项目建设时基准地价（元／平方米）×每户证载占地面积或实测占地面积（平方米）×70%。2003年以前建设的，统一按照2003年至2007年公布的基准地价补缴土地出让价款。建设日期以相关证明资料为准（如不能提供证明资料的按现行基准地价缴纳土地出让价款。）

基准地价标准统一按照县政府公布的地价执行：

①2003年1月1日至2007年12月31日建设的项目，住宅基准地价标准：一级地300元/㎡、二级地210元/㎡、三级地140元/㎡；

②2008年1月1日至2012年12月31日建设的项目，住宅基准地价标准：一级地360元/㎡、二级地305元/㎡、三级地240元/㎡、四级地190元/㎡；

③2013年1月1日至2017年12月31日建设的项目，住宅基准地价标准：一级地800元/㎡、二级地600元/㎡、三级地500元/㎡、四级地280元/㎡；

④现行住宅基准地价标准：一级地1130元/㎡、二级地830元/㎡、三级地570元/㎡、四级地390元/㎡。

（4）土地面积计算和确定方法。

①单元房屋。建筑物基底所占压的土地，由建筑物所有业主按照房屋产权建筑面积分摊。分摊的建设用地使用权面积=（业主房屋所有权面积÷整幢建筑物房屋所有权面积合计）×共有建设用地使用权宗地面积。

②独院房屋。独院房屋占用范围土地已登记的，按登记面积计算。整宗土地已办理登记或有土地权属来源批准文件，但未同步登记到房屋所有权人名下，导致房屋、土地权利主体不一致的，或占用国有土地未登记也无权属来源资料，宗地权属界线清晰的，经权籍调查并公告权属无争议，按实际测量的土地面积计算。

（5）土地使用期限计算标准。

①2003年1月1日以前建设的项目，按照2003年1月1日公布的基准地价补缴土地出让价款的，土地使用期限从2003年1月1日起计算；

②2003年1月1日之后的建设项目，土地使用期限从房屋建设日期起计算。(如不能提供相关证明资料的土地使用期限自2017年1月1日起计算。)

（3）土地出让价款补缴办法。

补缴土地出让价款由自然资源部门按照以上标准核定、开具缴款通知单，申请人补缴土地出让价款和相关税费后，税务部门开具缴款凭证。

三、意见建议

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。