

三门峡市不动产登记 便民利民改革领导小组办公室文件

三登改革办〔2021〕2号

关于实施加快解决国有建设用地上不动产登记 若干历史遗留问题的意见

各县（市、区）自然资源主管部门、示范区分局、开发区分局：

为贯彻落实《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），推进“万人助万企”战略部署，切实创新优化营商环境，维护群众利益和社会和谐稳定，结合我市实际，现就加快解决国有建设用地上已经出售的城镇住宅历史遗留问题提出如下意见：

一、关于用地手续不完善的问题

（一）政府主导的政策性住房（安置房、棚改房、经济适用

房)等项目,符合规划条件的,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》或者《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政府的文件要求予以确定,并作为办理不动产登记的依据。

(二)国家机关、企事业单位等建设主体利用符合规划用途的自有土地建设房改房、集资房的,可按划拨方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》外,补办的用地手续也可以依据政府的文件要求予以确定,并作为办理不动产登记的依据。

(三)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建设时的政策规定补办用地手续。

(四)对于已经办理了房屋所有权登记的,房屋占用土地的宗地权属界线清晰,经地籍调查并公告,权属无争议的,报经人民政府同意,可以直接按现状用途补办划拨或者协议出让手续。

(五)多个权利人合宗建设房屋,且房屋建设已经规划批准的,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。

(六)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，可采取简化政府出让审批、简化土地出让合同签订、明确土地出让价款标准等方式，完善相关制度，减少办理环节。土地出让价款标准由市县人民政府确定。

二、关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题

（七）房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约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，或者开发单位欠缴税费的，经市（县）人民政府同意并出具明确意见或者经市人民政府同意的区人民政府出具明确意见后，可按照“证缴分离”的原则，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。

（八）符合规划但房屋尚未入住的住宅项目，开发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，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

（九）对经过批准改变原土地用途的，但未及时办理土地使用条件手续的项目，可不予处罚，按照当地人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款。对未经批准改变原土地用途的，改变后的土地用途符合城市总体规划和控制性详细规划的，补办规划手续后，按照当地人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款；改

变后的土地用途符合城市总体规划，缺乏控制性详细规划的，不再编制控制性详细规划，由自然资源主管部门按现状出具认定意见，提交当地人民政府研究提出意见，再按照当地人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款。土地价格可根据项目开工或销售时间合理确定。

三、关于未通过建设工程规划核实的问题

（十）对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续。对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，经当地人民政府同意后，自然资源主管部门可以按现状出具认定意见或核实意见。相关核实手续或认定意见、核实意见可以作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

（十一）建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。可将核实意见的书面材料作为建设工程符合规划的材料，先行办理符合规划部分的不动产登记。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。

（十二）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，应在补建完成后再补办规划核实手续。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，补办规划核实手续。既不具备补建条件，又不能足额抵补配建面积的，经当地人民政府研究，由开发建设单位补缴配建费用，配建费补缴到位后，补办规划核实手续。

（十三）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，由自然资源主管部门依据实际测量成果出具规划核实情况说明函，规划行政执法部门依法处罚。处罚到位后，规划核实情况说明函、处罚决定书、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。

（十四）因其他问题造成规划核实未通过的，依法处理到位后，按照处理文件办理不动产登记。处理文件可以作为建设工程符合规划的材料。

四、关于开发建设主体灭失的问题

（十五）因开发企业或有关单位灭失，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，可由不动产所在地县级人民政府指定的机构或者组织代为申请办理不动产登记。

（十六）开发企业或有关单位灭失，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

发企业或有关单位，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，经在自然资源主管部门门户网站及不动产所在地公告 15 个工作日无异议的，购房人可单方申请办理转移登记。自然资源主管部门可按照购房人的申请办理不动产登记。

（十七）因开发企业失联，无法依据当事人申请办理不动产登记的，可在自然资源主管部门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 个工作日内申请登记。公告期不少于 15 个工作日。超过时限不申请的，可按照当地人民政府或者有关部门的要求以及不动产登记规定的材料，办理不动产登记。

五、关于原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题

（十八）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。

（十九）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，由不动产登记机构在门户网站上公告废止。

六、关于项目跨宗地建设的问题

(二十)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，经人民政府核定，出具不需调整土地出让价款的书面证明的，可直接办理首次登记业务。出具需调整土地出让价款证明的，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。

(二十一)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，可经自然资源主管部门进行边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产变更登记。

(二十二)因历史原因造成的一套住房人为分为两个登记单元、颁发两本房屋权属证书的，经不动产权籍调查和房管、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。

七、不动产登记相关问题的处理

(二十三)各级自然资源主管部门要积极向当地党委政府汇报，提请人民政府出台相关意见，在当地党委政府的领导下抓好落实。要主动与住房城乡建设主管部门、税务部门加强联系、协调，共同解决不动产登记历史遗留问题。各地已有解决历史遗留

问题方案或者相关要求的，可继续执行。遗留问题范围的界定，由各地市相关部门确定。

（二十四）各地要认真清理土地、房屋登记结果，针对因分散登记造成的土地、房屋权利主体不一致的问题，按照《城市房地产管理法》规定，加快土地权利的不动产登记，完善不动产登记制度建设，为房地一体转让和登记奠定基础。

（二十五）商品房预售当事人申请办理预告登记时，属在建建筑物已经抵押的，应先办理抵押注销手续，再办理不动产预告登记；属建设用地使用权或者房屋已经人民法院或者其他有权机关查封的，应经人民法院或者其他有权机关解除查封后，再办理不动产预告登记。

（二十六）各地在执行中存在的问题，按照工作职责，及时与市局相关科室联系

（二十七）本文有效期至2022年12月31日。



三门峡市不动产登记便民利民改革领导小组办公室 2021年7月20日印发