

安政办〔2019〕36号

## 安阳市人民政府办公室 关于解决市辖区国有土地上不动产登记 相关遗留问题的补充意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门及有关单位：

近年来，我市房地产业发展不协调、不规范、不持续问题逐渐显现，形成大量信访事项突出的问题楼盘，直接影响了群众切身利益，成为社会关注的焦点、热点。为加快解决不动产登记工作中的各类突出问题，维护人民群众的根本利益，结合“不忘初心、牢记使命”主题教育要求和我市实际，对《安阳市人民政府办公室关于解决市辖区国有土地上不动产登记遗留问题的意见》（安政办〔2018〕16号，以下简称安政办〔2018〕16号文件）和《安阳市人民政府办公室关于进一步解决市辖区国有土地上不

不动产登记相关遗留问题的意见》（安政办〔2019〕8号，以下简称安政办〔2019〕8号文件）制定以下补充意见。

## **一、继续贯彻落实已颁布的解决不动产登记遗留问题有关文件**

为妥善解决市辖区国有土地上不动产登记工作中的相关问题，我市先后出台了安政办〔2018〕16号文件和安政办〔2019〕8号文件，解决了一大批不动产登记遗留问题，切实维护了人民群众合法权益，化解了社会矛盾，取得了良好的社会效果，应继续贯彻执行。

## **二、坚持问题导向，采取分类化解**

针对不动产登记中不断显现的新问题，以维护群众合法权益，实现登记办证为目标，本着尊重历史，实事求是，坚持依法依规、原则性与灵活性相结合的原则，分类处置，妥善化解。

### **（一）关于申请主体问题**

对符合不动产登记申请条件的，在购房人要求办理不动产首次登记或首次转移登记时，原开发建设单位已不存在或其他原因不申请办理不动产登记的，按以下方式办理：

1. 原开发建设单位已办理注销且无承继单位的，由建设项目所在地区政府（管委会）或区政府（管委会）授权办事处（乡镇政府）代为申请。

2. 原开发建设单位营业执照已吊销或无正当理由拒不履行申请义务的，由项目所在地区政府（管委会）书面催告其履行申

请义务，经催告仍不履行申请义务的，由建设项目所在地区政府（管委会）或区政府（管委会）授权办事处（乡镇政府）代为申请。

## （二）关于执行“先期办理、证缴分离”问题

在执行安政办〔2019〕8号文件中“先期办理、证缴分离”原则时，对开发建设单位欠缴税费、土地出让金、罚款的，市不动产登记机构函告相关职能部门依法追缴，追缴情况不作为不动产登记的前置条件。市不动产登记机构在函告相关职能部门后启动不动产登记程序。

对违反规划建设的建筑物，市不动产登记机构函告市城市管理部门，市城市管理部门10个工作日内出具建筑物是否予以拆除的书面意见，建筑物不予拆除的，市不动产登记机构按现状办理不动产首次登记。

各相关职能部门按照“先期办理、证缴分离”原则积极开展追缴工作并负责督促其限期缴清，市财政、税务、住房城乡建设、城市管理、自然资源和规划、人防、房产管理、公安等部门和单位与市纪委监委、市中级人民法院、市检察院建立联动追缴机制，对不诚信单位进行联动惩戒。

## （三）关于无土地登记信息问题

申请人能提供或者市不动产登记机构能查询到土地权属来源文件的，市不动产登记机构可按照权属来源文件批准的内容进行登记。需进行权籍调查的，市不动产登记机构应进行权籍调查

并予以公告，公告无异议或异议不成立的，按照权籍调查结果和权属来源文件批准内容进行登记。1987年1月1日之前，权属来源文件没有载明批准用途的，可依据有关条件按实际用途进行登记。

#### （四）关于因开发建设单位违规行为影响办理不动产登记问题

1. 超越开发边界问题。申请不动产首次登记或首次转移登记时存在超出用地范围、占用其他权利人宗地的问题，宗地建筑总面积符合《土地出让合同》约定，开发建设单位和被占用权利人有合同约定的，由开发建设单位提供相关证明材料；无合同约定的，须由被占用土地权利人出具同意维持现状证明。办理不动产首次登记和不动产首次转移登记时，按建筑物未越界部分所在宗地落宗。

对建筑物、构筑物超出用地范围占用道路、绿地，经市城市管理部门依法处理后，按照“先期办理、证缴分离”原则处理，市不动产登记机构按现状办理不动产登记，登记时按建筑物未越界部分所在宗地落宗。

2. 开发建设单位不给购房户开具不动产专用发票问题。由建设项目所在地区政府（管委会）或区政府（管委会）授权办事处（乡镇政府）对购房真实性和房款全额交清等情况进行核实确认。

市不动产登记机构函告市税务部门追缴开发建设单位应缴

税款，市税务部门依据申请人购房合同、确认书、分户图、购房单据开具契税完税证明。

市不动产登记机构凭核实的购房合同、确认书、购房单据、契税完税证明、个人具结书为申请人办理不动产登记。同时对开发建设单位首次登记（房屋、土地）信息在市不动产登记机构网站公告注销。

#### （五）关于房屋、土地登记信息不一致问题

1. 因登记错误造成房地权利人主体不一致问题。市不动产登记机构依职权启动调查程序，房地权利人达成一致意见的，提供双方一致意见证明，市不动产登记机构办理更正登记；房地权利人有一方灭失的，经公告无异议或异议不成立，市不动产登记机构办理更正登记。

2. 房地用途不一致问题。不动产统一登记前，自然人取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载的房屋规划用途和土地用途不一致，当事人申请登记时，按照原《房屋所有权证》记载的用途和原《国有土地使用证》（土地登记信息）记载的用途进行登记，《不动产权证书》用途栏以“房屋用途/土地用途”进行记载。

#### （六）关于缴纳土地出让金标准和程序问题

1. 划拨住宅用地上已购公有住房缴纳土地出让金标准。自然人、法人或其他组织划拨用地上已购公有住房（含成套住宅和非成套住宅）办理转移登记的，按照基准地价的5%缴纳土地出让

金。

2. 经济适用房、旧城区、棚户区改造安置地块中配套商业用房缴纳土地出让金标准。按照划拨用地供应的经济适用房、旧城区、棚户区改造安置地块中配套商业用房办理转移登记的，应办理协议出让手续。《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 11 号）规定施行（2002 年 7 月 1 日）之前供应的土地，土地出让金按照申请登记时出让土地使用权市场价格减去划拨土地使用权权益价格的差价缴纳；对 2002 年 7 月 1 日之后供应的土地，土地出让金按照申请登记时出让土地使用权市场价格全额缴纳。

#### （七）局部违法建设的行政处罚问题

购房群众已入住的住宅单体建筑物存在局部超建或单体建筑物局部改变规划许可内容，符合《中华人民共和国行政处罚法》规定的从轻、减轻处罚情形的可以从轻、减轻处罚。

#### （八）关于不动产登记中存在的其他问题

1. 市处置办或市处非帮扶工作绿色通道联席会议办公室研究处理的非法集资项目、原解决房屋遗留问题领导小组处理过的项目、经相关职能部门处理出具《开发项目个案处理备案表》的项目、市信访联席会议交办的项目、市保障性安居工程和棚户区改造工作领导小组在本文件印发之日前已交办过的项目等五类项目，按交办意见和安政办〔2018〕16 号文件、安政办〔2019〕8 号文件规定办理不动产登记。

2. 经济适用房、旧城区、棚户区改造安置房配建的商业用房在首次登记前，未完善出让手续的，按相关规定缴纳土地出让金后，办理商业用途不动产首次登记。申请人已取得《房屋所有权证》，未完善出让手续的，权利人申请转移登记时，按相关规定缴纳土地出让金后，按《房屋所有权证》证载用途登记。

3. 同一建筑物部分购房人已按原房屋遗留问题政策办理过《房屋所有权证》，其他购房人办理不动产登记的适用原房屋遗留问题处理意见。

4. 对 2016 年 7 月 1 日前安阳县政府、龙安区（原郊区）政府在市辖区范围内国有土地上颁发的原《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，权利人申请换证的，凭原《房屋所有权证》、《国有土地使用证》和原始档案进行换证。需进行权籍调查的，市不动产登记机构在权籍调查后进行公告，公告无异议或异议不成立的，按照权籍调查结果和原证记载内容进行换证登记。安阳县政府、龙安区（原郊区）政府对其颁发的原《房屋所有权证》、《国有土地使用证》和原始档案的合法性、有效性负责。

5. 关于市房管部门直管公房办理不动产登记问题。市房管部门出售的住宅直管公房，申请人提交出售公有住房申请审批表、租赁合同后，经权籍调查并公告无异议或异议不成立的，按国有划拨土地为申请人办理不动产登记。

6. 开发建设单位建设项目欠缴税费、土地出让金、罚款的在征缴到位后办理项目商业部分不动产登记。

### 三、严格贯彻落实，确保突出实效

不动产登记相关问题解决处置具有政策性强、利益关系复杂、各类矛盾交织等特点，各相关部门要进一步提高认识，克服畏难情绪，坚定工作信心，把思想和行动统一到市委、市政府的决策部署上来，切实履行职责，加强协调配合，以高度的责任感、使命感和改革创新精神，稳妥解决不动产登记难题，确保人民群众安居乐业。

（一）提高认识，强化组织领导。各县（市、区）政府、市政府各相关部门要把解决不动产登记突出问题作为“不忘初心、牢记使命”主题教育中群众关注的重要问题进行整改，在今后一个时期要作为重要工作进行安排部署，主要负责同志要亲自部署、亲自协调，部门内部要成立工作专班，定期研判分析形势，集中解决痛点难点问题。

（二）注重协调，形成工作合力。解决不动产登记突出问题是一个系统工作，各相关部门和单位要通力合作，形成合力，为工作推进提供有力保障。各县（市、区）政府、市政府各相关部门要切实增强政治意识、机遇意识、责任意识、大局意识和为民意识，加强沟通衔接，积极探索有效措施，合力推进不动产登记突出问题有效解决。

（三）强化监管，严防新增问题。各县（市、区）政府、市政府各相关部门要切实加强房地产领域监管，加大对违法建设行为的打击处理力度，建立严格有效的批后监管体系和联动机制，

利用大数据和诚信体系形成联合惩戒格局，依法从重追究违法主体责任，避免新增突出问题。对不属于本补充意见处理范围的房地产项目，应严格履行监管职责，不得擅自搭车、违规办理。

**（四）专项管理，强化责任担当。**针对不动产登记相关遗留问题项目，实行专项管理，集中封存归档；对行政处罚中责令限期整改的，以完善不动产登记手续为整改措施；对拒不履行税费、土地出让金、罚款缴纳义务的，有关行政机关应当与公安、法院依法作好司法衔接。针对不动产登记相关遗留问题项目集体承担责任，有关部门不再追究项目承办机构和经办人员的责任。

**四、**市政府已经出台的解决不动产遗留问题有关文件与本补充意见不一致的，按本补充意见执行。对2016年7月1日后取得《建设工程规划许可证》的建设项目，不作为遗留问题处理。对2016年7月1日后取得《建设工程规划许可证》的建设项目，经规划核实不符合规划条件和许可内容，但符合其他登记条件的，在市城市管理部门和相关职能部门依法依规处理到位后，由不动产登记机构按现状办理不动产登记。

**五、**本补充意见自印发之日起执行。

2019年12月17日

---

主办：市自然资源和规划局

---

抄送：市委各部门，安阳军分区，省属驻安单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

安阳市人民政府办公室

2019年12月17日印发

---