邓州市人民政府

关于处理不动产登记历史遗留问题的通知

（征求意见稿）

各乡镇人民政府、街区办事处，市政府各部门：

为妥善解决我市在不动产登记工作中存在的历史遗留问题，进一步维护群众合法权益，化解社会矛盾，按照“尊重历史、便民利民、依法依规、连续有效”的原则，现就处理不动产登记历史遗留问题的有关事项通知如下：

一、处理原则和范围

（一）处理原则

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）精神，按照《河南省国土资源厅办公室关于妥善处理土地历史遗留问题做好不动产登记工作的通知》（豫国土资办函〔2018〕103号）要求，此次不动产登记历史遗留问题处理工作遵循“先期办理、证缴分离”原则。建设单位（个人）欠缴规费和土地价款的，有关单位要督促其限期缴清。在保留追缴权和处理权的同时，不影响购房人不动产登记手续的办理。

（二）受理范围

中心城区建成区范围内国有建设用地上竣工并投入使用、未完善用地或者规划建设手续的个人自建房、商品房、集资房及各类住房等未进行权属登记的，列入本次处理不动产登记历史遗留问题的受理范围。其他项目由建设单位提出申请，办事处审核同意后，由市处理不动产登记历史遗留问题指挥部（以下简称市指挥部）研究决定。

中心城区建成区范围按照《邓州市人民政府关于重新界定邓州市中心城区建成区范围的通知》（邓政﹝2007﹞66号）确定，范围为：东至北京大道东1000米，南至南二环南500米，西至西一环（现杏山大道）西500米，北至湍河。

中心城区建成区范围内集体土地上的小产权房和已经批准列入土地、房屋征收范围的征收对象不在本次解决遗留问题的受理范围。

乡镇不动产登记相关历史遗留问题处理工作按照《土地管理法》要求由所在地乡镇人民政府负责，应将其纳入到正在进行的农房不动产登记工作中，由各乡镇自然资源和规划所、城区分局受理，市不动产登记机构不再受理，具体可参照本通知执行。

二、申请主体

（一）开发建设单位存在的由开发建设单位提出申请。

（二）开发建设单位不存在的,按以下方式办理：

1.开发企业或有关单位灭失，由承继单位或者上级主管部门申请办理相关手续；没有承继单位和上级主管部门的，可由购房人或业主代表、业主委员会代为申请办理不动产登记。

2.开发企业或有关单位灭失，未办理首次登记的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载；已办理首次登记的，经不动产登记机构公告15个工作日无异议的，购房人可单方申请办理转移登记。

3.开发企业失联，无法依据当事人申请办理不动产登记的，可由不动产登记机构进行公告，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。逾期未申请登记的，由购房人申请，按照市指挥部的要求办理不动产登记。

三、关于土地和房屋权属的确认

（一）关于用地手续不完善的问题

1.企事业（开发）单位和其他组织建设项目用地手续不完善的问题

（1）政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，符合规划条件的，由用地单位申请，报市指挥部同意后，按照划拨、协议出让等方式补办用地手续。

（2）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，由用地单位申请，报市指挥部同意后，按照划拨方式补办用地手续。

（3）对于其他建设项目，按照实际情况，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。

（4）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，报经市指挥部同意后，可以直接按现状用途补办划拨或者协议出让手续。

（5）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。

以上情形协议出让底价评估按建设项目开工时间作为评估基准日，出让年限自开工时间起计算。

2.个人自建房用地手续不完善的问题

个人自建房三层以下（含三层）的，按照以下程序办理：

（1）确定国有土地使用权和集体土地使用权范围

依据中心城区建成区范围内集体土地所有权确权登记成果，对建成区范围内的国有土地使用权和集体土体使用权范围划分如下：

①国有土地使用权范围

我市中心城区建成区范围内2018年未经确认登记集体土地所有权的，其土地使用权按国有土地使用权登记。

国有土地使用权范围内已经登记为集体土地使用权的，权利人可申请更正登记，将权利类型更正为国有土地使用权。

②集体土地使用权范围

我市中心城区建成区范围内2018年已经确认登记了集体土地所有权的，其土地使用权按集体土地使用权登记。

集体土地使用权范围内已经登记为国有土地使用权的，应通知权利人申请更正登记，将权利类型更正为集体土地使用权。逾期不办理的，由不动产登记机构依职权更正登记。

（2）办理土地登记要求

①国有建设用地使用权按以下情形办理：

1. 1987年1月1日前房屋已建成使用未办理土地登记的

1987年1月1日原《土地管理法》实施前房屋已建成使用，未办理土地使用权登记的，由当事人申请，经居民小组、社区审查并公告30天无异议的，办事处审查核实，政府确认后，按照国有划拨建设用地办理不动产登记。

1. 1987年1月1日至2009年12月31日房屋已建成使用未办理土地登记的

1987年1月1日原《土地管理法》实施后至2009年12月31日第二次全国土地调查结束之前房屋已建成使用，符合《邓州市土地利用总体规划》《邓州市城乡总体规划》《邓州市国土空间规划》的，由当事人申请，经居民小组、社区审查并公告30天无异议的，办事处审查核实，自然资源和规划部门依据实际用地面积按照每平方米10元的标准处罚后，不再单独办理用地手续，直接按照国有划拨建设用地办理不动产登记。不符合规划的，不予登记，并由相关部门依法处理。

1. 因城市建设、土地收储涉及的拆迁安置、村民建房用地未办理土地登记的

因城市建设、土地收储涉及的拆迁安置、村民建房用地，由当事人申请，经居民小组、社区审查并公告30天无异议的，办事处审查核实后，可不予处罚，不再单独办理用地手续，直接按照国有划拨建设用地办理不动产登记。

1. 2009年12月31日前房屋已建成使用，土地系购买取得未办理土地、房屋登记的

当事人的国有建设用地使用权系2009年12月31日前从社区、居民小组或原住居民购买取得，且该宗地及地上房屋未办理土地登记的，符合《邓州市土地利用总体规划》《邓州市城乡总体规划》《邓州市国土空间规划》的，由当事人申请，经居民小组、社区审查并公告30天无异议的，办事处审查核实，由自然资源和规划部门依据实际用地面积按照每平方米20元的标准依法处罚后，当事人申请以划拨方式取得的，按照土地用途对应的基准地价的4%缴纳土地收益后，不再单独办理用地手续，直接按照国有划拨建设用地办理不动产登记；当事人申请以出让方式取得的，按照土地用途对应的基准地价的40%缴纳土地使用权出让金和契税后，不再单独签订《出让合同》，直接按照国有出让建设用地办理不动产登记。不符合规划的，不予登记，并由相关部门依法处理。

1. 空地及房屋坍塌或拆除后两年以上仍未恢复使用的土地，已经确定使用权的，由居民小组、社区向办事处提出收回土地使用权申请，办事处向市政府申请收回土地使用权，市政府同意后通知不动产登记机构办理土地使用权注销登记。

②集体土地使用权按以下情形办理：

1. 权利人户籍属本集体居民的，可办理首次登记、变更登记、更正登记、换证、遗失补证等业务；转移登记不予办理（本集体成员之间转移登记除外）。
2. 权利人户籍非本集体居民的，有下列情形之一的可以按上述第1）项办理：原户籍属本集体后又迁出的；继承、受遗赠房屋的；非农业户口原合法取得房屋的。
3. 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用和其他不符合土地使用权登记条件但已确权发证的，由居民小组、社区向办事处提出收回土地使用权申请，办事处向市政府申请收回土地使用权，市政府同意后通知不动产登记机构办理土地使用权注销登记。

（二）关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题

1.房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位存在但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，经市指挥部同意后，可按照“证缴分离”的原则，先行办理不动产登记手续，同时由有关部门追缴土地出让价款和税费。

2.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。

3.对经过批准改变原土地用途的，但未及时办理用地使用条件手续的项目，可不予处罚，按照项目开工时间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，经市指挥部同意，可不予处罚，补办规划手续后，按照项目开工时间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，由自然资源和规划部门按现状出具认定意见，经市指挥部同意，可不予处罚，按照项目开工时间确定土地价格补缴土地出让价款。

（三）关于未通过建设工程规划核实的问题。

企事业（开发）单位、个人和其他组织土地手续完善，但无建设工程规划许可证或违反规划许可的，未通过建设工程规划核实的项目由开发建设单位、个人向市自然资源和规划部门提出申请，对符合国土空间规划且不影响重大公共利益和公共安全、无纠纷的，按开工建设时的标准缴纳城市基础设施配套费和土地出让金后，自然资源和规划部门出具符合规划的手续。

1.企事业（开发）单位和其他组织建设项目未通过建设工程规划核实的问题

（1）建设项目改变位置或层数建设，但不超规划许可面积和容积率的情况下，由建设单位申请，自然资源和规划部门依据现状办理规划核实手续。

（2）建设项目部分符合规划的，自然资源和规划部门对符合规划的部分先行核实，并办理规划核实手续。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（房屋）登记的，不再重复办理核实手续。

（3）建设项目改变规划许可内容建设，属“批少建多”且超建部分已销售或入住的，建设单位按照开工时间的标准补缴城市基础设施配套费后，由自然资源和规划部门依据实际测量成果出具规划核实情况说明函；并将违法情况函告规划行政执法部门，由规划行政执法部门依法处罚。

（4）建设项目未按规划设计方案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，经市指挥部同意，由开发建设单位补缴配建费用后办理规划核实手续。配建费用暂定每平方米3000元，由所在办事处代管。

2.个人自建房未通过建设工程规划核实的问题

（1）未办理建设工程规划许可手续的，按以下程序办理：

①1990年4月1日《城市规划法》实施前，个人自建的房屋，至今未翻、改、扩建的，按现状（三层以下含三层），由当事人申请，经居民小组、社区确认，办事处审核后，自然资源和规划部门出具符合规划的证明，不动产登记机构办理不动产登记。

②1990年4月1日《城市规划法》实施后至2008年1月1日新《城乡规划法》实施前，个人自建的房屋，至今未翻、改、扩建且符合城市规划的，在土地使用权范围内，按现状（三层以下含三层），由当事人申请，经居民小组、社区和办事处确认，按当时标准缴纳城市基础设施配套费后，由自然资源和规划部门审核并出具符合规划的证明，不动产登记机构办理不动产登记。

③2008年1月1日新《城乡规划法》实施后，个人自建的三层以下（含三层）房屋未办理规划许可的，由当事人申请，经居民小组、社区和办事处确认，按现行标准缴纳城市基础设施配套费后，由自然资源和规划部门审核并出具符合规划的证明，不动产登记机构办理不动产登记；并依据实际测量成果将违法情况函告规划行政执法部门，由规划行政执法部门依法处罚。

（2）已办理建设工程规划许可手续，持有《建设工程规划许可证副本》的，按以下程序办理：

①三层以下（含三层）房屋层数符合规划、建筑面积未超过规划许可面积5%的，由自然资源和规划部门办理规划核实手续后，不动产登记机构办理不动产登记。

②三层以下（含三层）房屋建筑面积超过规划许可面积5%的，当事人对超建部分按照开工时间的标准补缴城市基础设施配套费后，由自然资源和规划部门办理建设工程规划核实手续，不动产登记机构办理不动产登记。

③三层以上（不含三层）房屋，超出层数建设的部分不予办理；未超层数，建筑面积超过规划许可面积5%的，当事人按照开工时间的标准补缴城市基础设施配套费后，由自然资源和规划部门按照现状办理建设工程规划核实手续，不动产登记机构办理不动产登记。

（3）已办理建设工程规划许可手续，持有《建设工程规划许可证正本》的，经测绘核实房屋现状符合规划许可的，依据《建设工程规划许可证正本》直接办理不动产登记；房屋现状不符合规划许可的，按上述规定办理。

（4）因城市建设涉及的拆迁安置用户，按当时的拆迁安置文件办理规划核实手续。

（5）政府或相关部门组织的市场建设，有规划许可手续的，经原市场建设单位审核同意属于个人的房屋，补缴土地和规划相关费用后，办理规划核实手续。

上述范围内，政府组织的清查活动已处理的，凭政府或当时清查部门出具的处理材料可以办理建设工程规划核实手续。

（四）土地、规划手续完善，未进行竣工验收备案的房屋

建设单位土地、规划手续合法，竣工且已经居住的，不符合房屋竣工验收备案程序的，由建设单位委托具有相应资质的房屋安全鉴定机构对房屋安全状况进行鉴定，出具房屋安全鉴定报告，不再提交竣工验收备案证明，不动产登记机构凭安全鉴定报告办理不动产登记。相关鉴定机构对出具的报告结论负责，承担法律责任。

（五）相关资料遗失的房屋

国有土地使用证、建设工程规划许可证和房屋竣工验收备案证明、房屋征收补偿安置协议（拆迁安置协议）等资料遗失的，由原发证部门为当事人查档复印存根，加盖印章或出具查档证明。不动产登记机构凭上述资料办理不动产登记。

（六）未办理房屋权属登记的集资、合作建房

企事业单位为解决职工居住问题，自行建设或者利用自有或以单位名义征用土地，采取的集资、合作建房，土地和房屋权属都无争议的房屋，应由建设单位（或承继单位）作出无产权纠纷的证明、由有资质的房屋安全鉴定部门出具无质量问题的报告。

上述房屋，由用地单位和现权利人共同申请。申请人应按当时的房屋价值缴纳相关税费，不动产登记机构凭土地批文、规划许可证、相关税费缴纳凭证等资料，按国有划拨土地进行不动产单元首次登记和转移登记合并办理。用地单位注销或被整合（撤并）的，由承继单位或主管单位申请。

未办理规划许可或改变规划许可内容建设的，按照第（三）条规定处理后，再按照上述要求办理不动产登记。

（七）手续完善但尚未办理权属登记的房屋

开发企业已经把每幢建房资料提供给原房屋登记机构未办理首次登记的，个别购房人已经办理房屋登记，其他未及时办理登记的房屋，以本幢楼内已办理权属登记时提供的资料，由购房人补缴相关税费后，共同申请不动产权登记，按不动产单元予以办理。

原开发建设单位（企业）已注销、吊销、撤销、破产或无承继单位的，申请人能提供或者不动产登记机构能查询到土地或房屋权属来源文件的，不动产登记机构按照来源材料进行权调，并在不动产所在地和不动产登记机构门户网站公告期满无异议，经不动产登记机构调查权属无争议的，不再办理首次登记，直接由受让人单方申请办理交易和不动产转移登记。

（八）专业市场的不动产登记

经政府批准的工商或者职能部门报（统、自）建的专业市场，凭批地文件和规划许可证及个人的缴费票据，经原报（统、自）建单位确认，三层以下（含三层）的房屋，当事人自建的不缴纳税费，当事人购买的依据相关税收政策补缴税费，办事处审核后由不动产登记机构进行公告，公告期满无异议的，按国有划拨建设用地进行房地一体登记，首次和转移登记合并办理。

1997年10月1日国务院契税暂行条例修改前，本市场内大多数住户已在原登记机构办理过权属登记，登记机构可以查询到批地文件和规划许可证等权属来源材料的，未办理权属登记的当事人可与原报（统、自）建单位依据原权属来源材料共同提出申请，以本市场内已登记过产权的办理模式，按国有划拨建设用地进行房地一体登记，首次和转移登记合并办理。

已经转让或者转让多次的房屋，当事人缴纳相关税费后，依照邓政〔2009〕30号文件第四条规定补缴土地出让金或缴纳年租金后，办理到现权利人名下。原权利人下落不明或者找不到的，经不动产登记机构公告无异议后，为现权利人办理登记。

四、有关问题的处置

（一）房地权利人主体不一致

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，由不动产登记机构在门户网站上公告废止。

（二）建设项目（房屋）跨宗超占问题

1.涉及建设项目（房屋）跨宗超占的土地手续不完善的处置意见

（1）建设项目（房屋）跨宗超占的土地符合《邓州市城乡总体规划》，已进行了土地补偿安置、无纠纷的，经社区、办事处审查，报市指挥部同意后，按开工时间确定的价款以协议出让的方式补办用地手续，办理不动产登记；并将违法情况函告自然资源和规划部门、规划行政执法部门，由其依法处罚。

（2）建设项目（房屋）跨宗超占的土地不符合《邓州市城乡总体规划》，已进行了土地补偿安置、无纠纷的，按以下方式处理：

①对房屋已销售且已入住的项目，经社区、办事处审查，报市指挥部同意后，由自然资源和规划部门、规划行政执法部门依法处罚后，按现行的价款以协议出让的方式补办用地手续，办理不动产登记。

②对房屋未入住的项目，经社区、办事处核实，报市指挥部备案，其跨宗超占部分不得销售，并用阴影标注，不计入用地面积和建筑面积。

2.涉及首次转移登记的处置意见。

（1）房屋所在楼幢跨宗(所跨宗地为同一权利人)，房屋已经办理过首次登记的，可以办理首次转移登记。登记时按房屋主体所在宗地落宗。

（2）对房屋越界超占其他权利人土地的处置意见。开发建设单位已办理房屋所有权首次登记的房屋越界超占、占压其他权利人土地的，按以下原则办理：

①对于占压其他权利人土地，若开发建设单位与土地权利人有合同约定的，由开发建设单位提供相关证明材料。

②对于占压其他权利人土地，若开发建设单位与原权利人无合同约定的，可由土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的说明。

③若占压的土地权利人被注销且无承继单位的，由越界房屋权利人申请公告，公告期不少于15个工作日，期满无异议的，按照“证缴分离”原则办理登记，登记时按房屋未越界部分所在宗地落宗。

（三）房地坐落不一致

不动产统一登记前，房、地两证记载的坐落不一致的，以地名文件为准，对于无地名证明文件的，实际坐落范围按详细地址应精确到米，转移登记时一并处理，申请纠错的按更正登记记载。

（四）房地用途不一致

1.不动产统一登记前，房屋和土地均已登记但用途不一致的，原记载的土地与房屋用途可保持不变，但应在不动产登记簿及不动产权证书中分别记载用途改变有关情况。有证据证明原用途登记错误的，应依法办理更正登记。

2.不动产统一登记后，土地批准用途与实际用途不一致，或房屋实际用途与规划用途不一致的，土地用途依据用地批准文件或土地权属来源材料，按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）二级类填写，其中商服用地可按一级类填写。房屋用途按照建设工程规划批准文件填写，规划用途不详的，依据土地用途填写或由规划部门确认后填写。

（五）单独房屋抵押的问题

产权人在不动产统一登记前，没有办理土地使用权证，只办理了房屋所有权证。不动产统一登记后，当事人自愿申请更换不动产权证书进行房屋抵押登记的，按国有划拨建设用地办理抵押登记。

（六）业主已办理房屋所有权证，出让性质土地未分摊至各业主名下的问题

开发企业已将房屋转移登记在各业主名下，但其出让土地未分摊的，不动产登记机构责令开发企业将土地分摊至各业主名下，并将土地使用权证提交至不动产登记机构；原开发企业已被吊销营业执照或者已注销且无承继单位的，不动产登记机构将该申请事项在不动产网站公告无异议后注销原土地证，依据查询到的土地登记信息进行土地分摊转移登记。

（七）其他问题

1.邓州市产业集聚区、统筹城乡发展实验区内用于生产的厂房、职工宿舍及生活设施的房屋可参照执行，但改变土地用途进行房地产开发的除外。

2.此次不动产登记历史遗留问题处理工作涉及的行政处罚均适用简易处罚程序。

五、工作要求

（一）明确职责,合力推进

1.市政府成立处理不动产登记历史遗留问题指挥部。在市指挥部监督指导下，古城、花洲、湍河办事处和自然资源、规划、住建、房管、财政、税务、产业聚集区、统筹城乡发展实验区等部门，应按照法律法规和本意见赋予各自的职责,密切配合,主动作为,做好相关工作。对不履行或者不正确履行职责,影响工作进展,损害行政相对人合法权益的,监察部门严厉追究相关人员的责任。

2.为深化“放管服”改革，各部门应高效服务，便民利民，进一步简化程序，减少不必要的收件，不得对当事人收取无依据的证明材料，限时办结，一次办妥。

（二）加强监管,维护稳定

1.对不属于本次处理范围的房地产项目,各级部门应严格把关,不得擅自搭车,违规申报和办理。对于弄虚作假,诱发群众上访或者煽动业主上访的企业或个人,依法予以严肃查处,并将违法违规企业有关情况纳入失信档案向社会公布。

2.在处理相关问题过程中,如产生法律纠纷,当事人应通过司法途径解决完毕后予以办理。

（三）其他

未尽事宜和其他问题由市指挥部集体研究决定。

本通知有效期至2022年12月31日。

附件：邓州市处理不动产登记历史遗留问题指挥部成员名单

2021年　月　日

附件：

 邓州市处理不动产登记历史遗留问题

指挥部成员名单

指 挥 长：邓俊峰 （市政府市长）

副指挥长：顾 理 （市委常委、常务副市长）

郭广全　（市政府副市长）

成 员：李文雅 （市政府机关党委副书记）

焦道扬　（市纪委副书记、监委副主任）

李 林 （市自然资源和规划局局长）

常吉朝   （市住建局局长）

张 超 （市城市管理局局长）

李 征 （市农业农村局局长）

杜   伟 （市财政局局长）

王海洲　（市房管中心党组书记）

闫向阳　（市城乡规划中心主任）

魏 民 （市税务局局长）

赵 鹏　（市科学技术和工业信息化局党组书记）

赵明辉 （古城街道办事处党工委书记）

杨 柯 （花洲街道办事处党工委书记）

刘 奇 （湍河街道办事处党工委书记）

指挥部下设办公室，办公室设在市自然资源和规划局，负责指挥部日常工作。郭广全同志兼任办公室主任，李文雅、李林同志兼任办公室副主任。办公室下设综合组、财务组、后勤保障组、土地处置组、规划处置组、住建处置组、执法处置组，人员从相关部门抽调。