《关于处理国有建设用地上不动产登记  
相关问题的补充意见》的起草说明

一、制定该文件的必要性和可行性

牟政文〔2017〕143号发布实施以来，妥善解决了全县一大批分散登记导致不能正常办理不动产统一登记的问题，对维护群众合法权益起到了积极作用。在办理不动产登记过程中，仍有一些问题不断显现。针对当前我县不动产登记工作中存在的未能解决的普遍性历史遗留问题，亟需进一步规范不动产登记行为，以维护群众合法权益，促进社会和谐稳定。

二、制定该文件的政策法规依据

1．《郑州市城乡规划管理条例》（2010年2月1日实施）；

2．《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）；

3．《郑州市经济适用住房管理办法》（郑州市人民政府第189号令）；

4．《郑州市人民政府关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的意见》（郑政〔2017〕6号）；

5．郑州市人民政府关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的补充意见（郑政〔2018〕33号）。

三、制定该文件拟解决的问题以及采取的主要措施

不动产登记机构成立之前，我县不动产因分散登记导致不能正常办理统一登记的历史遗留问题较多，权利人的合法权益不能得到法律保护，造成社会矛盾不断显现。目前因历史遗留问题导致不能正常登记的主要问题有：1.划拨土地上经适房及商品房在办理转移登记时需要完善手续补交出让金的处理；2.不动产首次登记及转移登记时涉及房屋越界超占土地问题的处理；3.房地权利主体或用途不一致遗留问题的处理；4.《郑州市城市房屋权属登记管理条例》实施前，国有土地上部分房屋权属登记历史遗留问题的处理。因此，为切实解决不动产登记中的历史遗留问题，规范不动产登记行为，维护群众合法权益，促进社会和谐稳定，按相关法律法规规定，出台《关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题补充的意见》拟采取以下主要措施来逐个解决以上主要问题：1.完善土地出让手续，凭出让金缴纳凭证办理出让登记，或者按原证载内容登记；2.办理首次登记或首次转移登记时，以不同情况提供材料或履行公告程序后，按房屋主体所在宗地落宗；3.按法定程序办理更正登记，进行“房地一致”的不动产登记；4.分不同情况提供相关必要材料，或者履行公告法定程序，按现状直接办理不动产交易和登记。

1. 对不同意见的协商处理情况

城管局建议将汇报材料中的第一大项中“对配建的商业用房超出规定配建比例的部分，相关执法部门需明确处理意见”修改为“对配建的商业用房超出规定配建比例的部分，由相关行业主管部门对违法情况进行认定，需要行政处罚的移交相关执法部门依法处理”，经研究，已按城管局建议内容修改。

司法局建议一是及时征求公众意见事项，我局已于3月1日在政府网发布，目前民意征集方面无留言和意见；二是建议“承办单位自行论证印发必要性或进行细则规定”，我局已组织论证，与上位法一致部分适合我县实情；三是建议将汇报材料中的第二大项中“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”，修改为“压占其他权利人土地无合同约定的，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”之后增加“并办理土地分摊，且在登记薄和证书上注明情况，同时在宗地图上也应标注清楚”。四是建议“少出证明，多让当事人承诺”的意见，一是在汇报材料中的第二大项“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”修改为“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材料”；二是在汇报材料中的第二大项“压占其他权利人土地无合同约定的，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”修改为“压占其他权利人土地无合同约定的，可由土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的承诺”，经研究，已按司法局建议内容修改。

2021年3月1日