中牟县人民政府

关于处理国有建设用地上不动产登记

相关问题的起草说明

按照县人民政府《关于公布规范性文件清理结果的通知》（牟政文〔2021〕70号）要求，其中《中牟县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》（牟政文〔2017〕143号）部分内容与相关法律法规规定不一致，需要进行修订，考虑该文件有效期将于2022年6月19日到期，为做好文件的修订和后续的衔接过渡，不动产登记实操中仍需该文件的参考和支撑，以保持登记政策和管理工作的延续性和稳定性。结合我县实际，现将我县处理不动产登记领域内，解决国有建设用地上不动产登记相关问题的政策（牟政文〔2017〕143号、牟政文〔2021〕39号）文件进行修订汇总整合，现将有关情况说明如下：

一、制定该文件的背景与目的

《意见》的出台，将妥善解决部分历史遗留问题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。

二、制定该文件的政策法规依据

1．《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）；

2．《郑州市城乡规划管理条例》（2010年2月1日实施）；

3．《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）；

4．《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）》；

5．《郑州市经济适用住房管理办法》（郑州市人民政府第189号令）；

6．《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）；

7．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

（一）制定该文件拟解决的问题。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．原房地产开发企业已被吊销营业执照或者已注销且无承继单位的；

2．土地权属无法确认和部分房屋登记存在异议的；

3．土地价款补缴的执行标准界定；

4．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缴出让金的；

5．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；

6．房地权利主体或用途不一致的。

（二）针对问题采取的主要措施。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的意见》拟采取以下措施来逐个解决以上主要问题：

1．对申请主体，《意见》明确两点：一是原开发建设单位存在的由原开发建设单位提出申请；二是原开发建设单位不存在的，分四种情况确定申请主体。

2．对土地权属确认问题，《意见》按“能查询到权属来源文件的”“县城规划区内的房地产”两种情况，分别规定了土地权属确认办法。对《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，分情况分类别为受让人办理交易和不动产转移登记。对铁路部门住宅小区办理不动产登记问题，根据铁路部门提供的土地权属来源或出具的相关证明进行权籍调查并公告，办理不动产登记。

3．对土地价款补缴问题分时间阶段做了明确规定。

4．对划拨土地上经适房及商品房问题，需完善土地出让手续，凭出让金缴纳凭证办理出让登记，或者按原证载内容登记；

5．对首次登记及转移登记时涉及房屋越界超占土地问题，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；

6．对房地权利主体或用途不一致的，按法定程序办理更正登记，进行“房地一致”的不动产登记。

2022年3月22日