关于解决我县国有划拨土地上不动产登记

历史遗留问题的处理意见

(征求意见稿)

为妥善处理我县划拨土地上房地产转让历史遗留问题，切实规范该类问题不动产登记办理程序，根据依法行政、尊重历史、实事求是、便民利民的原则，处理意见如下：

一、适用范围

县城区范围内国有建设用地上的商品房、单位职工家属楼、个人自建房等，不含已经列入政府拆迁改造范围的房屋和小产权房。

二、解决办法

（一）划拨土地上已登记房屋补办出让手续问题

1. 划拨土地上已登记的房屋补办出让手续，不再办理土地使用权出让审批、签订出让合同，按本方案确定的缴纳标准直接补缴土地出让价款后，分摊或者占用土地使用权性质变更为出让。

2. 房屋已登记，房屋占用的土地未登记但有权属来源资料的，不再办理土地登记，依据权属来源证明资料确定土地用途办理；房屋已登记，房屋占用的土地未登记也无权属来源依据资料，宗地权属界限清晰，经权籍调查并公告权属无争议的，可按实际用途补缴土地出让价款，按国有建设用地进行登记，登记时在“附记”栏中记载。

3. 登记的房屋为住宅，占用土地规划为办公、工业、教育、科技、文化、卫生、体育等非住宅用地的，按照住宅对应的基准地价标准补缴土地出让价款，土地用途变更为住宅，并在“附记”栏中记载。

（二）未办理房屋登记项目补办手续问题

因规划、竣工手续不完善，尚未办理房屋登记的不动产，需要完善相关手续的，申请人凭税费等相关资料证明申请不动产登记。

1. 能够补办规划许可、规划核实手续的，应当补办规划许可、规划核实手续；不具备补办规划许可、规划核实条件的，在符合规划和质量、消防安全前提下，由县自然资源部门按现状出具认定意见。相关认定意见可以作为不动产登记的证明资料。

2. 工程建设资料完善的，县住房和城乡建设部门按现状进行联合验收和竣工备案；工程建设资料不完善的，委托有资质的第三方机构对房屋质量、消防进行鉴定。符合安全使用标准的出具鉴定合格报告，经县住房和城乡建设部门评审后，可以作为不动产登记时房屋已竣工资料。

3. 未办理首次登记的，不再为开发建设单位办理首次登记，经公告15个工作日无异议后可申请办理登记；房屋占用的土地未登记但有权属来源证明资料的，不再办理土地登记，依据权属来源资料确定土地用途办理；房屋占用的土地未登记也无权属来源证明资料，宗地权属界线清晰，经权籍调查并公告权属无争议的，可以按实际用途补缴土地出让价款，按国有建设用地进行登记，登记时在“附记”栏中记载。

4. 土地为划拨取得的，在申请登记前，需按照本方案规定补缴土地出让价款及税费。

（三）单元楼部分房屋已登记，剩余房屋未登记问题

单元楼部分房屋已登记，剩余房屋未登记的，不再补办规划、竣工等相关手续，申请人凭相关资料、交款票据等材料申请不动产登记。

1. 单元楼未办理首次登记，部分房屋已登记，剩余房屋登记时，不再为开发建设单位办理首次登记，经公告15个工作日无异议后申请办理登记。

2. 房屋已办理登记，但房屋与土地权利主体不一致或因房屋所有权已转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实权属关系变动清晰且无争议的，可以由房屋所有权人申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

3. 土地为划拨取得的，在申请登记前，需按照本方案规定补缴土地出让价款及税费。

（四）建设主体和当事人灭失（注销）、失联问题

因建设主体当事人灭失（注销）、失联，申请人办理登记时，持相关证明资料在不动产登记门户网站及不动产所在地公告15个工作日无异议的，申请人可单方申请办理不动产登记。

（五）应补缴土地出让价款计算标准

1. 个人独院住宅（自建房）因交易涉及划拨土地使用权转让的，不再单独办理土地使用权审批出让手续，转让方按住宅用地级别对应取得土地证当年基准地价的40％缴纳土地出让金后，不动产登记机构办理出让性质的不动产权转移登记。

2. 商品房、已购公有住房、经济适用房，已办理房屋所有权证的，购房人缴纳相应的土地出让金后，可办理出让性质的不动产权证书，原证书由不动产登记机构收回或公告作废。土地分摊面积由不动产登记机构计算，缴纳标准为现行土地基准地价的100％。

本意见自发布之日起实施。