

# 开封市房地产领域问题楼盘信访 突出问题化解攻坚专项小组 文件

汴房信攻专（2021）3号

## 开封市问题楼盘化解专项整治领导小组 关于印发解决国有建设用地上不动产登记历史 遗留问题实施意见(试行)的通知

各区人民政府、城乡一体化示范区管委会，市直有关单位：

《解决国有建设用地上不动产登记历史遗留问题实施意见(试行)》已经领导小组研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



# 解决国有建设用地上不动产登记 历史遗留问题实施意见(试行)

为妥善解决我市国有建设用地上因历史原因造成手续不完善，无法办理不动产登记的遗留问题，维护群众合法权益、化解社会矛盾，进一步提高我市不动产登记覆盖率，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、基本原则

践行以人民为中心的发展理念，从维护群众合法权益的角度出发，坚持尊重历史、实事求是、依法公正、从简从速的原则，充分考虑历史、现状和政策法规逐步完善的实际，研究出台处理办法，妥善处理不动产登记历史遗留问题，解决好人民群众关心的现实难题，增强人民群众幸福感、安全感、获得感。

## 二、工作范围

开封市城区范围内(不含祥符区)国有建设用地上,2015年(《不动产登记暂行条例》颁布实施时间)以前建成、群众入住多年、产权无争议且无重大违背城市规划、消防安全、住房政策等情况的城镇住宅，含商品房、保障性住房（除复式住宅外的经济适用住房、单位集资建房、安置房、公共租赁住房）。

## 三、办理意见

### (一) 关于申请不动产登记的开发建设主体问题

1.建设单位存在的，由建设单位提出不动产登记申请。

2.建设单位不存在、但有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门作为不动产登记主体，提出不动产登记申请。

3.没有承继单位和上级主管部门的，由辖区政府组织购房人以小区、楼、幢为单位自愿委托我市具有开发资质的国有投资公司（下称国有公司）作为不动产登记申请主体办理相关手续。被委托的国有公司以不盈利为原则核算成本费用并预先公开，与购房人签订代理协议，合理收取代办费用。

## （二）关于土地手续办理问题

1.建设工程为房地产开发项目，已签订土地出让合同但未依法交纳土地出让价款和相关税费的

（1）开发建设主体存在的项目，由市自然资源和规划局、市税务局依据土地出让合同的约定核算需要缴纳的土地出让价款和相关税费金额，向开发建设单位发出缴款通知书，限1个月内缴清土地出让价款和相关税费。限定时间内，开发建设单位仍不缴纳土地出让价款和相关税费的，由市自然资源和规划局依法解除国有建设用地使用权出让合同。

（2）开发建设主体不存在或者原土地出让合同已经依法解除的项目，按照以下两种方式办理：

### ①协议出让方式

辖区政府出具项目实际建设时间的证明作为测算土地出让价款和相关税费的依据；按照测算的金额，在购房人自愿的基础上，

由辖区政府配合国有公司统计费用、核算到户、统一收取，交由国有公司代为缴纳后，办理土地手续。

## ②划拨方式

符合划拨用地条件的，由辖区政府根据项目实际情况函告市自然资源和规划局，市自然资源和规划局报请市政府同意，对建设项目出具用地批准意见，作为办理不动产登记的依据。

2.建设项目无用地手续或建设项目国有建设用地使用权已登记但原土地权利人与建设单位主体不一致的，由政府依法收回原土地使用权后，按照以下两种情况办理：

(1)符合出让用地条件的，辖区政府出具建设项目实际建设时间的证明作为测算土地出让金及相关税费的依据，按照协议出让方式为建设单位主体办理补缴土地出让金及相关税费的手续。

(2)符合划拨用地条件的，由辖区政府根据项目实际情况函告市自然资源和规划局，市自然资源和规划局报请市政府同意，对建设项目出具用地批准意见，作为办理不动产登记的依据。

3.政府机关、企事业单位利用自有工业、办公等用地开发建设房改房、集资房的，依据自然资发〔2021〕1号文件的相关规定，在符合城市规划的前提下，按照划拨方式办理相关手续。

## (三)关于规划手续办理问题

未通过建设工程规划核实的建设项目，由市自然资源和规划局组织相关单位进行土地、规划和不动产权籍调查联合测绘。市自然资源和规划局只对项目需要办理不动产登记的主体建筑予以

认定。

对不影响城市规划、不影响消防安全、符合质量安全有关规定的，按照“证缴分离”的原则，由市自然资源和规划局依据现状在不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表上出具符合城市规划的意见，视同已办理建设工程规划许可及规划核实手续。市自然资源和规划局、市综合执法局等相关部门要继续履行监管职责，按照法律程序继续追缴土地出让金和做出相应处罚。

如果项目地块有超容情形的，由市自然资源和规划局在出具规划核实意见的同时追缴土地出让金和做出相应处罚。

#### （四）关于消防安全手续办理问题

无消防验收手续的建设项目，由申请主体委托具有资质的消防安全评估机构对项目建筑主体进行消防安全评估，评估合格的，由市住房和城乡建设局依据评估报告在不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表上出具相关消防安全意见，视同已办理建设工程消防设计审查验收手续。

#### （五）关于房屋竣工验收问题

无法办理竣工手续的建设项目，由申请主体委托具有相应资质的房屋质量安全鉴定机构对建设项目房屋质量安全可靠性状况进行鉴定，鉴定结果符合使用安全规定的，由市住房和城乡建设局依据鉴定报告在不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表上出具相关房屋质量安全意见，视同已办理建设工程竣工验收手续。

## **(六) 关于商品房销售手续办理问题**

开发建设单位未取得商品房预（销）售许可证的建设项目，不再补发商品房预（销）售许可证。

1.开发建设单位主体存在的，由开发建设单位补签商品房销售合同、开具商品房销售发票。

2.开发建设单位主体不存在的，由辖区政府组织购房人以小区、楼、幢为单位统一委托国有公司代签商品房销售合同、开具商品房销售发票，具体涉税事宜由所在辖区税务机关确认。

## **(七) 关于单位集资建房、经济适用住房问题**

经济适用住房或集资建房项目须具有市相关部门下发的明确建设项目性质为经济适用住房或集资建房的投资计划、扶持政策通知书或批复的文件。市保障性住房管理中心按照具有测绘资质的机构出具的实际测绘成果的总面积、单套面积及套数，办理经济适用住房合同备案登记或职工集资建房结算审批等手续（经济适用住房复式住宅除外）。

### **1. 资格问题**

经济适用住房购房家庭无经济适用住房准购资格或准购资格不合格的，依照开封市保障性住房规范整顿工作领导小组《开封市经济适用住房规范整顿工作意见》（汴保整字〔2012〕1号）等保障性住房规范整顿工作领导小组文件的规定，办理经济适用住房合同备案登记。

### **2. 价格问题**

(1) 已取得市发改委经济适用住房销售价格批复, 但未有楼层价格公示的经济适用住房项目, 由开发单位依据价格批复自行确定楼层价格, 整栋(单元)楼层差价增减的代数和应为零。

未取得市发改委经济适用住房销售价格批复的经济适用住房项目, 在属地政府监督下, 由开发单位委托具有相应资质的第三方核价机构按照《开封市经济适用住房管理办法》(第 35 号政府令) 规定核算出经济适用住房价格。

最终经济适用住房销售价格经市发改委审核后报市百城建设提质工程指挥部办公室发布。

(2) 2007 年 1 月 31 日后批准建设的集资建房项目(以投资计划或集资建房批复时间为准), 对涉及职工集资建房结算审批成本价核定的, 原市住房办批复中有明确平均造价的以平均造价为准; 没有明确平均造价的, 成本价由集资建房单位据实出具并对提供数据的真实性负责。高层或小高层住宅的层次调节, 由集资建房单位以成本价为基础, 自行确定楼层差价, 整栋(单元)楼层差价增减的代数和应为零。

集资建房项目中复式住宅的住房面积标准内结算房款金额采用该住宅较低层次的层次调节系数计算。

3.2007 年 1 月 31 日后批准建设的集资建房项目(以投资计划或集资建房批复时间为准) 职工集资建房结算审批其他要求和程序参照我市 2007 年 1 月 31 日前批准建设的集资建房项目政策执行。

4.建设项目无法确认为经济适用住房或集资建房的项目,可按照商品住房相关规定办理。

#### 四、工作流程

(一)调查摸底。辖区政府以小区、楼、幢为单位,调查摸清群众自愿办理不动产登记的小区房屋基本情况。

(二)公示公告。辖区政府对需要办理不动产登记的建设项目以小区、楼、幢为单位,对购房人所在楼幢、楼层、户号、面积等事项进行公示公告,公示期15天。

(三)完善手续。公示期满,各相关部门按照本实施意见补充完善手续,在不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表上出具审批意见。

#### (四)办理不动产登记。

1.为了尽快解决群众不动产登记问题,简化程序,凡纳入此次历史遗留问题范围内的项目,不再办理国有建设土地使用权及房屋所有权首次登记,直接为购房人办理不动产登记。

#### 2.办理流程:

(1)市不动产登记中心依据开发建设单位或国有公司提供的土地权属来源材料(包括土地使用权证书、或者土地出让手续、或者建设项目用地批准意见)、建设工程符合规划的材料(或者不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表)、房屋已竣工的材料(或者不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表)、房地产调查或测绘报告以小区、楼、幢为单位建立楼盘信息表。



(2) 开发建设单位或国有公司持商品房销售合同（经济适用房销售合同、拆迁安置合同）以小区、楼、幢为单位到市不动产登记中心统一办理合同登记备案。

(3) 开发建设单位或国有公司组织购房人持个人购房材料、相关税费缴纳凭证等材料以小区、楼、幢为单位到市不动产登记中心统一申请办理不动产登记。

(4) 属集资建房的，开发建设单位须提交职工集资建房登记表、职工集资建房结算审批表。

(5) 土地使用权性质为划拨用地的，市不动产登记中心为购房人办理不动产登记时需在不不动产权证书中注明：“待房屋上市交易时，由购房人补缴土地出让金（土地收益价款）”。

## 五、工作要求

(一) 高度重视，提高认识。认真解决处理我市国有建设用地上不动产登记相关遗留问题是构建和谐社会、维护社会稳定、优化营商环境、为民办实事的重要举措。有关部门务必站在讲政治、顾大局、维稳定的高度，切实采取措施，抓好处理工作。

(二) 明确职责，合力推进。市政府建立处理我市国有建设用地上不动产登记相关问题工作联席会议制度。各辖区政府、市纪委监委、法院、检察院、财政、发改、自然资源和规划、住建、人防、文物、工商、税务、司法、信访、住房保障、不动产登记等部门参加，统一指导全市开展国有建设用地上不动产登记相关问题的处理工作。市政府有关部门要按照各自职责，密切配合，

主动作为，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，追究相关责任。

(三) 加强监管，维护稳定。对不属于本次处理范围的房地产项目(自建房项目、小产权类房屋、违法用地、违法建筑、征收区域等)，各辖区政府及各部门应严格把关，不得擅自搭车，违规办理。对违反有关法律法规开发建设房地产，激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诚信档案向社会公布。在处理相关问题过程中，如产生法律纠纷，可通过司法途径予以解决。

本意见自印发之日起试行，试行期限三年。

附件：1.不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表样本  
2.委托书样本

2021年6月21日

# 不动产登记历史遗留问题建设项目审批意见表

申请单位：

项目坐落	区				街	
	小区				号楼	
建筑总面积 (m <sup>2</sup> )		其中地下 面积 (m <sup>2</sup> )		基底面积 (m <sup>2</sup> )		
建筑结构			建筑层数	地上		
				地下		
房屋用途			竣工时间	年	月	日
该项目符合城市规划。			该项目为： <input type="checkbox"/> 商品房 <input type="checkbox"/> 经济适用住房 <input type="checkbox"/> 集资建房 <input type="checkbox"/> 安置房 <input type="checkbox"/> 公共租赁住房			
开封市自然资源和规划局 年 月 日			该项目消防、房屋质量安全合格。  开封市住房和城乡建设局 年 月 日			

注：1、此表审批意见由开封市自然资源和规划局、开封市住房和城乡建设局出具。

2、一楼一表。

# 委 托 书

今委托\_\_\_\_\_公司为我购买的商品房  
(保障性住房)(坐落: \_\_\_\_\_)代为  
办理不动产登记手续、签购房合同及发票, \_\_\_\_\_  
公司对该房屋质量和保修不负任何责任。

委托方:(签字)

联系方式:

受委托方:(全称盖章)

法定代表人:(签字盖章)

受委托人:(签字)

联系方式:

年 月 日