伊川县人民政府

关于解决伊川县国有划拨建设用地上

不动产登记历史遗留问题的意见

各乡镇人民政府、街道办事处，各有关单位：

为妥善解决我县国有划拨建设用地上不动产登记历史遗留问题，进一步维护群众合法权益和社会大局稳定，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）要求，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）、《河南省国土资源厅关于做好当前不动产登记工作的指导意见》（豫国土资规〔2016〕11号）等法律法规和文件规定，结合我县实际，现提出如下实施意见。

一、处理原则

（一）坚持尊重历史、实事求是、民生优先、违法必究的原则。充分考虑历史、现状和政策法规逐步完善的过程，结合我县实际情况，客观公正处理“遗留问题”。

（二）坚持依法依规、履职尽责的原则。各职能部门在处理相关问题时，要密切配合，细化工作方案，简化办事程序，加快速度，提高工作效率。

（三）坚持合理应对、确保实效的原则。牢固树立一切以群众利益为重的工作理念，对于人民群众合理合法的诉求，针对项目不同情况，研究具体解决办法，确保工作取得实效。

二、处理范围

伊川县范围内国有划拨建设用地上的房改房、经济适用房等历史遗留问题造成无法办理不动产登记的；已经列入拆迁改造范围内的不动产、国有划拨建设用地上的自建房（独家院）、军事用地、教育用地上的房产不在本意见实施范围。

三、申请主体

原土地使用权人存在的，由原土地使用权人提出申请，不动产登记机构依法依规办理；原单位不存在的，由现管单位、承继单位或主管单位申请；由于其他原因确实无法确定申请主体的，由房地产所在属地的乡镇政府、街道办事处或小区业主委员会提出申请。

四、分类处理政策

（一）关于土地权属确认的意见

1.申请人能提供或者不动产登记机构能查询到土地权属来源资料的，不动产登记机构按照权属来源批准文件的内容进行登记。

2.权属来源文件没有载明批准用途或者土地用途与房屋用途不一致的，经县自然资源部门和住房城乡建设部门确认用途后，不动产登记机构审核无误，且符合登记条件的一并登记。

3.申请人不能提供或者不动产登记机构未能查询到土地权属来源资料的，对于已经办理过土地征收或征用的土地，可通过函询确认其是否符合国土空间总体规划，并结合土地使用现状进行权籍调查，后将调查结果进行公示。在公示期15个工作日内未提出异议的，由不动产登记机构按照实际用途予以登记，并办理国有划拨建设用地使用权证书；对于确无任何土地信息的，待完善土地信息后，予以办理土地首次登记。

（二）关于宗地与证载面积不符的处理意见

1.实际占用面积小于证载面积的，以实际占用面积为准。

2.实际占用面积大于证载面积的，县自然资源部门对超占面积出具处理意见，不动产登记机构办理土地首次登记。

（三）关于土地需要分宗的意见

国有企事业单位利用自有划拨办公用地建设房改房（住宅、办公混合在同一宗地上）且未进行分宗的，县自然资源部门出具分宗方案，经县政府批准后，按现状核定土地用途，不动产登记机构依照分宗方案为房改房办理国有划拨建设用地使用权证书。

1. 关于国有划拔土地上建设房改房、经济适用房的意见

1.使用国有企事业单位划拨土地建设房改房、经济适用房未办理国有建设用地使用权分割登记的，由原土地使用权人申请土地使用权分割。

（1）对于具有明显权属界线的住宅小区或住宅用地，可以按照住宅小区或住宅用地形成的封闭界线，设立共用宗地进行土地面积分摊，计算公式为：分摊面积=（宗地面积÷建筑总面积）×户建筑面积；

（2）对于没有明确权属界线的开放式住宅小区或住宅用地，可以按单体建筑物设宗（即按栋设宗），宗地面积为楼房底层占地外延1.5米后所形成的面积，距地界或道沿小于1.5米的按实际地界或以道沿线确定宗地界址线；

（3）两栋住宅楼间距不足3米的，以间距的中间为界，确定界址线；

（4）对于房屋占地面积以外的公用部分，可视不同情况，采取只造册、不登记，明确公用部分土地面积归该楼房所有业主共用的方式，或者根据原土地权利人的书面意见，以不改变原土地权利状态的方式进行处理；

（5）对于楼房内计算建筑面积的车库、贮藏室、地下室等建筑，不应参与土地面积的分摊；

（6）小区内经营性设施用地，可根据实际用地情况，独立设宗，确定土地使用权，并保证房地权利人主体一致；绿地、道路等非经营性公共设施用地的处理，从第4条规定；

2.申请土地使用权面积分摊，以是否办理房屋所有权证书分为以下两种情况：

（1）未办理房屋所有权首次登记的，需县自然资源部门及住房城乡建设部门分别出具房屋规划核实和房屋质量合格意见（或经住房城乡建设部门备案认可的第三方机构出具的房屋质量及消防合规的鉴定报告）。

（2）已经办理房屋所有权证书的小区，县自然资源部门依据业主分摊面积核算土地出让金，已办理过国有建设用地使用权分割登记，经实测面积与原分摊面积不符的，以现状实测为准，重新核算土地分摊面积。

3.房改房、经济适用房上市交易问题的处理意见。

房改房上市交易时，业主补缴土地出让金、测绘费及相关税费后，登记机构为其办理出让性质的不动产权证书。

经济适用房的购房人购买房产后满5年上市交易的，优先由政府回购作为保障房使用，政府未回购的，由县住房城乡建设部门收取房屋增值收益部分后出具同意上市交易的证明材料，产权人按出让金缴纳标准补缴土地出让金、测绘费及契税后办理转移登记。

五、补缴土地出让金的核算标准、出让年限的确定

（一）房改房首次上市交易，按照《河南省财政厅、河南省土地管理局、河南省建设厅关于转发〈财政部、国土资源部、建设部已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定〉的通知》（豫财综字〔1999〕47号）执行，土地出让金缴纳比例为当年基准地价的5%；

（二）经济适用房首次上市交易或取得完整产权，土地出让金缴纳标准按照2021年6月26日洛阳市人民政府《关于进一步加强城市区经济适用住房上市交易管理的意见》（洛政〔2021〕21号）执行，按现行基准地价的20%，经县自然资源部门核算后由现产权人补缴土地出让价款。涉及共用面积计算出让金价格减半。

（三）简化操作程序。对于已购公有住房和经济适用住房所在宗地为划拨土地的，在同一宗地内第一套房屋首次上市交易时，需由原房屋产权所有者与县自然资源局签订土地使用权出让合同，待确定土地相关权益和有关权益人的权利义务后，再履行相应手续；同一宗地内其余各套房屋上市交易时只履行相应手续，不必再重复签订合同。该类房屋土地出让的起始时间，按照房屋所有者签订第一套房屋出让合同的时间起算，土地使用年限为70年。

六、其他情况说明

本意见自印发之日起生效，有效期两年。若实施中与上级部门新出台的相关规定不一致的，按照上级部门出台的相关规定执行。

本意见未尽事宜，采取一事一议，另行处理。

2024年 月 日

伊川县人民政府办公室　　 　 　　　 2024年 月 印发