

三门峡市陕州区人民政府办公室文件

三陕政办〔2020〕14号

三门峡市陕州区人民政府办公室 关于处理国有建设用地上不动产登记有关问题的 意 见

各乡、镇人民政府，区政府有关部门：

为切实维护群众合法权益，化解社会矛盾，根据《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》等有关法律、法规，结合我区实际，经区政府同意，现就处理当前国有建设用地上不动产登记工作中存在的有关问题提出如下意见：

一、基本原则

按照“尊重历史、兼顾现实、维护权益、便民利民”的原则

妥善处理。

二、适用范围

本意见适用于我区不动产登记中心成立前，即 2016 年 10 月 8 日前，在全区范围内国有建设用地上房地产。

三、申请主体

（一）原开发建设单位存在的由原开发建设单位向不动产登记机构提出申请。

（二）原开发建设单位不存在的，按以下方式办理：

1. 原房地产开发企业已被吊销营业执照或已注销且无承继单位以及下落不明的，可由购房者或业主代表、业主委员会提出申请。

2. 党政机关、事业单位、国有企业自行开发建设或利用自有土地与其他单位联建的，由原单位提出申请，原单位不存在的，由承继单位或主管部门提出申请。无承继单位或主管部门的，可由购房者或业主代表、业主委员会提出申请。

3. 由两个或两个以上单位合作开发建设的房地产，合作一方或者多方已被吊销营业执照或者已注销且无继承单位的，可由剩余合作方申请。

4. 由于其他原因确实无法确定申请主体的，由房地产项目所在地乡、镇政府提出申请。

（三）对非原开发建设单位提出申请的，不动产登记机

构应依据申请在不动产登记机构门户网站或不动产所在地等指定场所公告十五个工作日，公告期满且无异议的可受理该申请。

四、处理意见

（一）关于房屋已经原房屋登记机构登记，土地未登记的问题

1. 申请人能提供或不动产登记机构能查询到土地权属来源文件的，不动产登记机构应按权属来源文件批准的内容进行登记。土地权属来源文件批准用途与实际用途不一致或没有载明批准用途的，土地使用权类型属于划拨的按房屋所有权证载明用途进行登记，土地使用权类型不属于划拨的按照有关法律、法规处理到位并完善手续后再予受理。

2. 申请人无法提供且不动产登记机构经查询无土地权属来源文件，但属于政策性住房的，不动产登记机构应依据申请和公告结果，按国有划拨建设用地进行登记。

（二）关于原房地登记结果不一致的问题

1. 对建筑物超出原宗地界址或跨宗建设，已取得房屋所有权证的，购房者申请办理不动产转移、抵押等登记时，不动产登记机构应当受理，并按规划确定的房屋主体所在宗地落宗，同时在不动产登记簿证上如实记载相关情况。

2. 对房屋产权已办理多次转移登记，但土地使用权未办理转移过户的，以现房产权利人的房屋所有权证和原土地权利人的

国有土地使用证直接办理不动产登记业务。

3. 原权利人已取得国有土地使用权，现申请办理相关登记，在确定该宗地边界未发生变化的情况下，不动产登记机构权籍调查面积与证载面积不一致的，不再报请区政府批复。实测面积小于证载面积的，由权利人提供知悉说明，不动产登记机构按实际测量的面积办理登记；实测面积大于证载面积的，由权利人补交土地出让金及税费后，按实测面积进行登记。

（三）关于土地已登记，房屋未办理登记的问题

对在不动产统一登记前已取得国有土地使用证且已建成的房屋，尚未办理房屋所有权证，申请办理不动产登记的，须先申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。申请首次登记，涉及建设工程规划及房屋竣工验收的材料按以下要求提供：

1. 建设工程符合规划的材料

（1）1990年4月1日前建成的房屋，依据《城市规划条例》应提交《建设用地许可证》和《建设许可证》。

（2）1990年4月1日至2008年1月1日之间建成的房屋，依据《中华人民共和国城市规划法》应提交《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

（3）2008年1月1日以后建成的房屋，依据《中华人民共和国城乡规划法》应提交《建设工程规划核实合格证》。

2. 房屋竣工验收的材料

(1) 1998年3月1日《中华人民共和国建筑法》实施之前建成，无法取得建筑工程竣工验收合格证明的，应提交具备司法鉴定资格的房屋安全鉴定机构出具的关于房屋已竣工验收且质量合格的证明材料。

(2) 1998年3月1日《中华人民共和国建筑法》实施以后建成的，应提交建设主管部门出具的建筑工程竣工验收合格证明。

(四) 关于不动产登记中宗地面积分摊的问题

对于能确定整宗地使用权面积的，以整宗地使用权面积进行计算，确定每户的宗地分摊面积；不能确定整宗地使用权面积的，以每幢建筑物主体四边最外点，外延1.5米的矩形作为建筑物占用建设用地范围进行分摊土地使用权面积。

(五) 关于土地出让年限到期登记的问题

对少数住宅建设用地使用权期间届满的，参照《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712号）有关规定办理交易和登记等相关手续。



三门峡市陕州区人民政府办公室

2020年10月13日印发

