

郑州市人民政府文件

郑政〔2017〕6号

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

市内五区人民政府，市人民政府各有关部门，各有关单位：

为妥善解决当前我市国有建设用地上不动产登记工作相关问题，进一步维护群众合法权益，化解社会矛盾，结合实际情况，现就国有建设用地上不动产登记相关问题处理工作提出如下意见：

一、处理原则

(一) 尊重历史，实事求是

国有建设用地上不动产登记相关问题处理工作应坚持尊重历

史、实事求是，从维护群众合法权益的角度出发，积极寻求妥善的处理方法，切实把人民群众的利益放在首位，努力化解社会矛盾，有效推进社会和谐。

（二）依法依规，提高效率

各有关部门在处理相关问题过程中，要妥善处置、加快办理。市有关部门和各区人民政府、开发区管委会要密切配合，细化工作方案，简化办事程序，提高工作效率。

（三）先期办理，证缴分离

实行“证缴分离”原则。开发建设单位欠缴规费和土地价款、越界超占国有建设用地的，有关单位要督促其限期缴清。在保留追缴权和处理权的同时，不影响购房者对房屋交易和不动产登记手续的办理。

二、处理范围

市内五区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区范围内国有建设用地上，已办理房屋所有权证，但未完善用地或者规划建设等手续的房地产。

三、申请主体

原开发建设单位存在的由原开发建设单位提出申请。

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者已注销且无承继单位的，可以由购房者或业主代表、业主委员会申请办理相关手续。

2. 政府机关、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，由原单位申请，原单位不存在的，由承继单位或主管单位申请。

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承继单位的，可以由剩余合作方申请。

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、街道办事处提出申请。

四、土地权属确认

办理不动产登记时，经查询无土地登记信息的，按以下方式处理。

（一）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文件的，不动产登记机构按照权属来源文件批准的内容进行登记。确需进行权籍调查的，不动产登记机构进行权籍调查并公告，公告无异议的，按照权籍调查的结果和权属来源文件批准的内容进行登记。权属来源文件没有载明批准用途的，按实际用途进行登记。

（二）市区三环（中州大道、西三环、南三环、北三环）合围区域内（含跨三环）的房地产，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的，由不动产登记机构进行权籍调查并进行公告，公告无异议的，按国有划拨建设用地登记。

（三）开发区管委会 2005 年 8 月 1 日（不含 8 月 1 日，法释

〔2005〕5号)之前委托开发区国土资源分局已与用地单位签订《国有土地使用权出让合同》或《用地协议》，并且开发区管委会向用地单位颁发过《国有土地使用证》或《建设用地批准书》的，经开发区管委会确认后，由不动产登记机构按照开发区管委会颁发的《国有土地使用证》(或《建设用地批准书》)证载内容进行登记。确需权籍调查的，不动产登记机构进行权籍调查并公告，公告无异议的，按照权籍调查的结果和开发区管委会颁发的《国有土地使用证》(或《建设用地批准书》)证载内容进行登记。

以上所述权籍调查结果由不动产登记机构在公开媒体进行公告，公告期15个工作日。公告有异议的，应在异议事项解决后再办理土地信息登记。

以上土地信息未登记前，不影响已办理的房屋交易和不动产登记事项。

五、补缴土地价款

购房人申请办理出让性质不动产权证书，需补缴土地价款的，按下列标准执行。

(一) 开发建设单位应补缴土地价款的标准。

1. 1987年1月1日(不含1月1日)前已建成的房地产，不再补缴土地价款。

2. 1987年1月1日至1999年1月1日(不含1月1日)期间已建成的房地产，补缴土地价款按照出让价减去划拨价收取。

3. 1999年1月1日之后已建成的房地产，补缴土地价款按

照出让价全额收取；国有划拨建设用地上已建成的房地产，补缴土地价款按照出让价减去划拨价收取。

房地产建成竣工日期作为土地使用权起始年期。补缴土地价款以房地产建成竣工日期作为评估基准日。

（二）2016年12月31日之前（含12月31日），开发建设单位已被吊销营业执照或者已注销且无承继单位的，可按照国有划拨建设用地办理划拨性质的不动产权证书。购房人自愿缴纳土地价款的，可办理出让性质的不动产权证书。土地价款缴纳标准和程序按照市财政局、市国土资源局、市住房保障和房地产管理局联合下发的《关于规范已购公有住房和经济适用住房上市出售补缴土地差价款工作的通知》（郑财非税〔2012〕53号）文件中“已购公有住房”有关政策确定的程序和标准执行。缴纳标准为房产用途所对应土地用途的土地基准地价的5%。

（三）已购公有住房和经济适用住房按照“郑财非税〔2012〕53号”规定补缴土地差价款后办理出让性质不动产权证书；其中配建商业部分，按“已购公有住房”有关政策确定的程序和标准执行，缴纳标准为商服用地土地基准地价的5%。

（四）个人独院（独立）住宅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现行基准地价的40%缴纳土地出让价款后，可办理出让性质的不动产权转移登记。

（五）越界超占国有建设用地的，补缴土地价款标准依照前

款（一）办理。

（六）对于确权的国有建设用地上建设的房屋，按国有划拨建设用地上的房屋办理。

（七）各区政府、开发区管委会负责本辖区范围内的土地价款追缴工作。市政府有关部门依据各自职责做好配合工作，确保国有资产不流失。按照购房者办证和开发建设单位补缴土地价款分离处理的原则，可先予办理购房者的房屋交易和不动产登记手续。但在土地价款未缴清之前不予办理开发建设单位自有部分不动产抵押登记或者转移登记。

六、其他问题

（一）房屋所在楼幢跨宗越界超占问题

1. 在《商品房买卖合同》中已明确楼房归属宗地信息的，按合同约定落宗，土地使用年期按合同约定所落宗地使用年期确定。

2. 无法提供《商品房买卖合同》或提供的《商品房买卖合同》中宗地信息为多宗土地的，经现场测绘楼幢界址，按房屋主体所在宗地落宗，土地使用年期按房屋主体所在宗地使用年期确定。

3. 越界超占国有建设用地的可在规划确定的宗地落宗，土地使用年期按落宗地使用年期确定。

（二）铁路部门住宅小区办理不动产登记问题

铁路部门在本单位土地上建设的住宅小区，业主已取得房屋

所有权证，在办理不动产登记时经查询无土地登记信息，但铁路部门已取得国有土地使用证、国有建设用地批复或其他合法土地权属来源证明的，不动产登记机构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，公告无异议后办理不动产登记。

七、有关要求

（一）尊重历史，提高认识

认真解决处理国有建设用地上不动产登记相关问题，是构建和谐社会、维护社会稳定、为民办实事的重要举措。各级政府及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

市政府建立处理国有建设用地上不动产登记相关问题工作联席会议制度。由市内五区人民政府，郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区管委会，市规划、国土、房管、建设、消防、财政、工商、税务、法制、信访及监察、公安、检察院、法院等部门参加，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。各区人民政府、开发区管委会作为责任主体，负责本辖区内国有建设用地上不动产登记相关问题的处理，及时拟定处置方案，上报市政府批准后实施；市政府有关部门按照各自职责，密切配合，主动作为，做好相关工作。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，各级政府和各部门应严格把关，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。

各县（市）、上街区可依据本意见精神，结合本地实际，制定本辖区内国有建设用地上不动产登记相关问题处理意见。

本意见自发布之日起施行。

2017年3月7日

主办：市国土资源局

督办：市政府办公厅二处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2017年3月7日印发

