英吉沙县不动产登记办理实施方案

随着不动产统一登记制度的全面落地实施，相关管理环节不规范、不衔接等各类历史遗留问题逐步显现，导致无法按照正常程序办理不动产登记，严重影响了群众的获得感、幸福感、安全感，增加了社会不稳定因素。

为保证不动产权利人的合法权益，同时确保不动产登记业务依法、有序的开展，根据自治区人民政府《关于<自治区优化提升营商环境十大行动方案>的通知》（新政办发〔2018〕53号）、《关于压缩不动产登记办理时间的实施意见》（新政办发〔2019〕55号）、《关于<加强部门协作实现“一窗受理”提升便民服务水平的>通知》（新国土资发〔2018〕220号）、自治区自然资源厅党组《关于自治区自然资源系统深化不动产登记突出问题整治工作方案》的通知（新自然资党发〔2020〕8号）和自治区不动产登记中心《不动产登记典型历史遗留问题处理建议》等文件精神，并结合《物权法》、《土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城乡规划法》、《不动产登记规程》和我县工作实际，特制定如下方案：

**一、档案移交问题**

由县住建、水利、农经、林业、草原等部门整理完善各类档案资料（包括纸质版、电子版），有序规范的移交至英吉沙县不动产登记中心。

**二、无土地出让合同、划拨决定书等权属来源文件（含无用地审批手续）的问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.因取得土地时间久远，原用地单位已撤销或改制，无法找到用地批准文件，无档案资料；权源材料、审批手续或档案遗失。

2.违法占地、未批先建、少批多占，超红线建设等导致无合法权源材料。

3.地方重点工程、招商引资项目、棚改或安居工程等经政府批准先行开工建设后一直未补办用地手续等。

**（二）问题处理方案**

1.由原开发建设单位（个人）补办用地手续，规划、住建等部门出具建设工程符合规划、房屋质量鉴定合格等证明，或政府成立的联合办公室等出具证明，公告无异议后办理不动产登记；

2.用地时间久远的老旧小区，无权属争议的，登记机构主动开展权籍调查，查清土地权属来源，组织不动产测绘、分割，协助社区、住建部门公告后，按划拨或补办土地出让手续，之后办理不动产登记。

3.《土地管理法》实施前，无土地审批手续的国有土地上的房屋，已经办理过房屋登记的，土地使用权类型登记为划拨，不再履行划拨用地报批程序。平房、宅基地补办土地出让手续后办理不动产登记。

4.已取得房屋所有权证的，按“先行办理，并行完善”原则处理。

# 5.对已办理登记，但原登记机构无法找到登记档案的，由不动产登记机构进行调查核实，不动产权利属实、有效的，完善不动产相关资料。

**三、欠缴土地出让价款或相关税费的问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.开发建设单位未缴清出让金，但项目开发后销售完毕；

2.开发单位未缴清税费或代收住户契税之后代缴前消亡、无资金缴纳，或单位负责人跑路等；

3.开发建设单位擅自改变土地性质、用途和容积率后，未补办用地调整手续，补缴相应土地出让金；

4.开发建设单位欠缴城市建设配套费等应缴费用，导致无法办理验收且居民已入住；

5.开发建设的经济适用房私自按商品房对外出售等。

**（二）问题处理方案**

1.对于业主已入住或已取得房屋所有权证的开发项目，采取“证缴分离”原则，购房人办证与项目建设单位税费征（追）缴、责任追究相分离；

2.对于单位或个人欠缴土地出让金、税费的，在其依法缴纳后办理登记手续。

四、关于房、地用途不一致的问题

**（一）实践中的问题表现形式**

1.统一登记前，房屋和土地均已办理登记，但登记用途不一致。

2.开发建设中未经批准改变土地用途，房屋已办理登记手续，土地未办理有关用途变更手续和登记，导致土地实际用途与原批准用途不一致。

3.以划拨方式供应的保障房用地部分改为商业用地等。

4.因房、地用途分类标准不同，造成用途不匹配。

**（二）问题处理方案**

1.对于统一登记前已分别完成房、地登记的，登记机构照常办理，土地与房屋用途继续分别按原记载用途登记，在登记簿及证书中分别如实记载。

2.按原用途如实记载办理不动产登记，同时将有关情况向有关部门书面反映。

3.按程序申请变更土地用途，经有关部门经批统一用途、补缴出让金差价后，按新用途办理登记手续。

4.划拨方式供应的保障住房用地部分改变为商业用地的，在补办出让手续、补缴出让金后，办理不动产登记。

5.违法用地需要完善相关手续后，再行办理不动产登记。

《关于开展不动产登记窗口作风问题专项整治工作的通知》（自然资党发〔2018〕7号）提出，对于分散登记时因部门管理不衔接等原因，导致登记范围内存在地类冲突的，除具有违法、权属纠纷等法律法规规定不予登记的情形外，应当正常办理不动产登记手续，并在不动产登记数据库中对地类情况进行分层标注，在不动产登记簿附记栏中记载有关情况。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第十七条和第四十三条的规定“土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和县（市）人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。土地用途和出让年限确定后，可根据新旧土地用途、出让年限和批准时的土地市场价格水平，确定应补缴的土地出让金额（应当补缴的土地出让金额=批准改变时的新土地使用条件下土地使用权的市场价格一批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格）”。

对开发企业擅自改变土地用途（工业用地建住宅、城镇单一住宅用地改建城镇商住混合用地等），造成土地实际用途与批准用途不一致的，不动产登记机构应将相关情况及时上报县人民政府，建议按照《城乡规划法》相关规定处理。**具体可分为两种情况：一是**改变土地用地事项已经城乡规划部门许可的，自然资源部门应根据改变土地用途的具体情况，签订土地使用权有偿使用合同变更协议或者重新签订土地使用权有偿使用合同，相应调整土地使用权有偿使用费；**二是**对改变土地用途未经城乡规划部门批准的，应将有关问题移交城乡规划主管部门，由其依据《城乡规划法》的有关规定处理。城乡规划主管部门决定罚款后办理改变用途手续、补办建设用地规划许可证的，即当事人的改变土地用途行为已经规划部门许可的，自然资源部门不再另行处罚，应根据改变土地用途的具体情况，委托评估机构评估应补缴的土地价款，经县人民政府同意后，签订土地使用权有偿使用合同变更协议或者重新签订土地使用权有偿使用合同，相应调整土地使用权有偿使用费。

**五、关于房、地权利主体不一致的问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.统一登记前，房、地都已登记发证，房屋办理转移登记时土地未同步办理，导致房地权利主体不一致。

2.房屋已登记发证，但土地未登记发证。其中包括两种情况：（1）土地有合法权属来源，开发建房单位办理了国有建设用地使用权首次登记，未及时办理建设用地转移（分户或分割）登记，造成房地主体不一致；（2）土地没有合法权属来源。

3.土地已登记发证，房屋未登记发证。其中包括两种情况：（1）房屋合法建设；（2）房屋未经批准建设。

4.因登记机构错误或权利人过错导致房地权利主体不一致。

**（二）问题处理方案**

1.房地未同步转移的，房屋所有权人持有所有权证的可单方直接申请办理不动产登记。

2.当事人提交房屋所有权证和原权利人国有土地使用证申请登记的，登记机构在核实房地权属来源等有关材料，依法公告并注销原国有土地使用证后，办理权利主体一致的不动产权证。

3.原则上双方共同办理，土地使用权人无法到场的，登记机构在依法公告并注销原土地使用证后，办理房地权利主体一致的不动产登记。

4.登记机构核实有关情况，原转移登记过程符合法律规定的，申请双方提交签署知悉该情况的具结书后，予以登记。如因权利人下落不明等原因确实无法提供原土地使用证的，由不动产登记机构公告原土地证作废，再办理房地一体登记手续，并在不动产登记簿中注记。

5.已登记的房屋转让后，当事人未及时办理转移登记，原产权人下落不明的，房屋受让人可申请办理房屋转移登记（具结书、公告期满且无异议、无司法机关限制措施记载、无自然人、法人和其他组织申请房屋首次登记）。

6.没有土地权属来源的，登记机构应暂缓办理。县人民政府组织自然资源、住建、规划等部门依法作出处理后，再凭当事人提交的依法处理完毕证明材料办理登记。

7.国有土地上有房证无地证或有地证无房证的登记机构应按照“先行登记、并行完善”的原则受理，并在登记簿上对房屋、土地各自情况分别如实记载。

**六、关于经济适用房、房改房、安置房、棚改房、集资房等划拨土地上房屋登记的问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.已办理房屋所有权证，但无土地信息或用地手续；

2.划拨土地上房改房、经济适用住房、集资房与其他办公用房、工业用房等共有宗地；

3.安置房建设经地方政府同意简化程序，未按要求履行用地、报建和验收等手续，建成后即交付入住；

4.建造年代久远的单位集资房无任何权源材料。

**（二）问题处理方案**

2017年4月，国土资源部办公厅《关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》（国土资电发﹝2017﹞13号）指出，系统梳理划拨土地上房屋建设及转让政策规定，明确标准和办理流程，对符合政策的依法及时办理登记。

1.符合上巿交易条件且土地性质为划拨用地的，经县人民政府批准，可以在缴纳土地出让金和相关税费后，按出让土地性质办理登记。不再履行报批程序,不再签订土地使用权出让合同。

2.据实登记，分别记载房地用途；

3.县人民政府组织有关部门联合审批，签署办证意见，县不产登记中心组织不动产权籍调查测绘并公告后，根据实际办理不动产登记。

4.对于无权源资料，按现状调查测量后公告无异议的，按国有划拨建设用地使用权办理登记。

5.已依法办理房屋所有权证，土地权属来源合法，依法受理登记申请；无合法土地权属来源的，由县人民政府组织自然资源、住建、规划等部门现场调查，依法做出处理后办理不动产登记。

6.在原划拨土地用途为教育、医疗卫生、办公、工业、商业用途的宗地内已建住宅并已经进行房改的，可将其从原宗地中分割出来，经住建和主管单位（社区）同意和公告后，用途记载为住宅，使用权类型记载为划拨。

7.已购公有住房和经济适用住房上市出售的，因涉及土地为划拨用地，且我县公有住房和经济适用住房大多数未办理过完整的土地审批和登记手续，用地界限和范围因城市规划调整几经变动，因此对公有住房用地范围按现状进行权籍调查，除分割给业主的土地使用权外，仍按划拨用地为现主管单位办理不动产划拨登记手续。符合上巿交易条件的，按上述相关条款补办土地出让手续，补缴土地出让金后办理不动产登记。

**七、未通过规划核实（或规划许可）、竣工验收导致无法办理登记的问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.个人建房前期手续缺失、房屋权利人及房屋现状发生改变，且已入住多年的，无法按规定办理登记。

2.擅自调整规划条件，未办理调整手续，造成规划手续缺失或不能通过规划核实。

3.未按照规划批准面积建设，导致实际建设面积与规划批准面积不符；

4.擅自改变容积率、未按项目规划要求建设配套公用设施；

5.房改房、集资房未办理工程建设前期手续，无法提供符合规划材料等。

6.因违反规划、用地规定，未能通过综合竣工验收备案。

7.项目已经工程质量验收合格，但由于其它因素未办理竣工备案手续；

8.未办理施工许可、施工资料丢失、施工企业不配合等原因，导致无法竣工验收。

**（二）问题处理方案**

1.统一登记实施前已发生，建设工程已完成竣工验收，购房人已依法取得房屋所有权属证书，登记机构照常办理，并按已建成的建筑现状进行重新测绘落宗，附记栏标注“相关违法违规情况须待进一步处理”。对于违法违规情况，由县人民政府责成相关部门在登记后规定时间内处理，并将处理结果送登记机构存档。

2.因规划调整造成规划手续缺失或未通过规划核实的，由规划部门进行复核并处理后，按现状出具规划意见，补办相关手续后办理不动产登记。

3.超出规划范围部分，符合国家相关政策，并经规划部门审定并报县人民政府同意予以保留的，按协议出让补办土地出让手续，经第三方评估机构按实际容积率及用地面积，评估测算应补缴的土地出让金，申请人按第三方评估机构测算的补缴金额，补缴土地出让金、相关税费后，依法办理不动产登记。

4.超出规划范围部分，不符合国家相关政策，按相关法律法规进行处罚整改。处罚后经县人民政府同意保留的，按协议出让补办土地出让手续，经第三方评估机构按实际容积率及用地面积，评估测算应补缴的土地出让金，申请人按第三方评估机构测算的补缴额度，补缴土地出让金、相关税费后，依法办理不动产登记。

5.出让土地测绘结果与原宗地图的四至、界址点位置一致，界线走向一致，经登记中心核定属于测量误差的，按测绘合理误差认定，面积超出部分交第三方评估机构按照该宗地实际容积率和剩余年限，以现行基准地价进行评估，由申请者按评估价补缴土地出让金后，为其办理剩余年期的不动产登记。

6.出让用地现土地测量面积大于原土地使权批准或登记面积30m2以上的，根据《新疆维吾尔自治区实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》第五十一条第四款：“未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，罚款额为非法占用土地每平方米5元以上30元以下。”规定，处以每平方米15元罚款，经第三方评估机构按实际容积率及用地面积，评估测算应补缴的土地出让金，申请人按第三方评估机构测算的补缴金额，补缴土地出让金后，依法办理不动产登记。

7.英吉沙县园区或经招商等相关部门引进的工业项目用地，超出批准面积的，经县人民政府批准，为推动产业和就业结构转型，助力脱贫攻坚，参照英吉沙县工业基准地价相应等级补交土地出让金、相关税费后，依法办理不动产登记。

8.超容积率的，经规划部门同意并出具规划意见，补交土地出让金后办理不动产登记；

9.未按项目规划建设配套公用设施的，先对住宅部分予以核实并出具同意办理意见，其它问题由执法部门继续处理。

10.未办理工程建设前期手续的，由规划部门出具符合规划审核意见、建设单位委托质量安全鉴定符合国家规范要求的，予以办理不动产登记。

11.经依法处理、补办手续、补缴税费，通过综合竣工验收备案后，办理不动产登记；

12.已经履行工程质量验收程序并验收合格的直接办理。

13.经工程质量鉴定机构鉴定和消防部门验收，满足结构安全标准、使用功能和消防要求的，直接办理不动产登记。

14.对于已入住的或交付使用的住宅、商铺等，按照当时有关规定的最低标准予以验收、备案和收费后，为购买者办理不动产登记；对存在重大隐患和安全问题的不予办理不动产登记，待隐患处理验收后再办理登记；对安全验收存在瑕疵但不属于重大安全隐患的，应在登记资料中予以记载，并推送至相关部门责令整改。

15.对于前期手续不齐，已入住多年无法办理权证的，通过政府协调、划分责任，经规划、建设、国土、消防、属地政府联合审批后，申请人持相关材料向登记机构申请办理不动产权证。

16.对于土地权属来源合法，但地上建筑物不合法等“有地无房”的不动产登记，先登记权属来源合法的土地，待房屋手续合法后再增加房的信息。

17.对已入住而确实无法补办土地、规划、消防、验收备案等相关手续的项目，由市、县政府组织国土、规划、住建、消防等部门按现状出具认定意见作为登记要件，采取现状登记。

**八、开发主体或转让方在登记前注销、灭失的问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.由于开发建设单位已被注销，吊销营业执照或者开发资质已被注销、法定代表人失踪等原因，在未办理首次登记，造成购房人无法办理不动产转移登记；

2.已办理房屋所有权首次登记但未能及时配合购房人办理转移登记，造成已入住购房人无法办理产权证。

3.因企事业单位改制、撤销，其之前销售的房屋未办理登记手续，导致无法不动产登记；

4.转让主体订立合同（甚至交房）后，在未办理转移登记前解散、撤销、注销、吊销的，且无法联系到股东，购房人因申请材料不齐，程序不合法，无法办理不动产登记。

**（二）问题处理方案**

1.对于开发建设主体缺失或不具备资格的，有继承单位或上级主管单位、剩余的合作方的，则由其申请办理登记；

2.无继承单位的，由县人民政府指定乡镇、街道、居委会、社区、业主委员会、业主代表代为履行不动产首次登记申请义务，登记机构按有关程序公告无异议后办理；

3.原房地产开发企业等转让方被注销，且无承继单位的，如购房合同已备案的，可直接单方申请办理商品房转移登记，购房合同未备案的，经公告无异议或者异议不成立的，直接办理登记手续；

4.项目用地来源合法、房屋已全部出售的，登记机构直接办理登记；

5.由购房人通过司法途径解决；

6.经公告无异议后，单方申请办理登记；或由个人具结后经公告无异议后，进行不动产登记。

九、不动产跨宗地登记问题

**（一）实践中的问题表现形式**

1.住宅小区或工业企业是由两宗地或多宗地组成，但是按照整块地进行规划的，造成跨宗房屋无法确定归属那块宗地。

# 2.建筑物新建、扩建超出原宗地界址或跨宗建设，导致界址不清，且建筑物已取得房屋所有权证。

**（二）问题处理方案**

1.进行宗地合并，根据权利人意愿，按照跨越宗地较晚或较早的终止日期修正土地出让年限，补缴土地出让金后，办理不动产登记；

2.房屋已登记的，可正常办理不动产登记，登记机构按实际用地范围确定用地界址，同时告知相关部门查明原因并处理；

3.对于未取得房屋所有权证的项目，须提供宗地界址调整、土地出让年限修正等批准文件后，办理不动产登记；

4.无权属纠纷的，按房屋实际占地范围重新确定宗地，超面积的由政府批准、补缴出让金后办理登记。

5.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，登记机构应予以受理，按实际用地范围确定用地界址，并在登记簿上如实记载相关情况。同时，将相关情况函告有关行政主管部门，待其处理到位后，再依职权办理更正登记，并将处理结果在登记簿上进行记载。

**十、不动产抵押相关问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.房地分别抵押后办理不动产登记的问题；

2.抵押价值问题；

3.顺位抵押问题；

4.单证抵押问题的处理；

5.民间借贷抵押问题；

6.划拨土地抵押问题；

7.已抵押土地上建设物办理登记问题。

**（二）问题处理方案**

1.2017年1月22日，原国土资源部经中央国务院同意下发的《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》规定，放宽对抵押权人的限制。按照债权平等原则，明确自然人、企业均可作为抵押权人依法申请以建设用地使用权及其地上房屋等建筑物、构筑物所有权办理不动产抵押登记。

2.2017年3月7日，《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发〔2017〕21号）规定，探索允许营利性的养老、教育等社会领域机构以有偿取得的土地、设施等财产进行抵押融资。

（1）有房产证无土地使用证的可以办理抵押登记。

（2）依法取得国有土地使用权开发项目，购房人已办理房屋所有权、未办理土地使用证，申请办理抵押登记的，予以适当过渡期，过渡期内凭房产证可办理抵押登记。

（3）学校、幼儿园、医院等资产能否抵押问题。《担保法》《物权法》等规定，学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施不得抵押。

最高人民法院《担保法解释》第53条规定，学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施以外的财产为自身债务设定抵押的，人民法院可以认定抵押有效。

（4）2019年7月，国务院办公厅《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市的指导意见》（国办发﹝2019﹞34号）规定：①放宽对抵押权人的限制，自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押相关手续，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定。②探索允许不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。各地要进一步完善抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定的配套措施，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制，防控市场风险。

**十一、已购住房的土地使用权被开发单位抵押或被司法部门查封的问题**

**（一）实践中的问题表现形式**

1.开发项目的国有土地使用权被查封或抵押后，开发商仍将竣工验收的房屋出售，导致无法办理不动产登记；

2.人民法院查封了开发项目的土地使用权和已售未办证房屋，导致无法办理不动产登记；

# 3.人民法院仅对开发项目的土地使用权予以查封，而多数地上房屋已出售并办理房屋所有权登记。

**（二）问题处理方案**

1.开发项目国有土地使用权被查封，但购房人已办理房屋所有权证的，可正常办理转让、抵押等登记手续，不受查封限制；

2.协调人民法院解除不合理查封或调整查封范围后，办理不动产登记；

3.因项目土地使用权抵押或被查封，影响购房人办理登记的，由地方政府、登记机构与银行、法院、开发商协调解决；

4.由抵押权人向登记机构出具同意办理不动产转移登记书面函后办理；

5.抵押权注销后再办理转移登记。

**十二、关于不动产权籍测量问题**

1.商品房面积与合同面积不相符的，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2003〕7号）第十四条的规定进行处理后，根据权籍调查结果进行登记。

2.公有住房由于不同时期房产测绘、产权面积认定标准的变化，产生的不动产测绘前后不一致的问题。由产权人提出申请，公有住房所在社区根据县不动产登记机构提供的不动产权籍调查资料，牵头在公有住房所在地与县不动产登记机构共同对产权人土地分割（或分摊、共有）面积、位置及房产测绘情况进行公示，公示期十天。公示到期后，无异议的，由社区向自然资源部门统一出具公示结果证明，由产权人提出申请，不动产登记机构按照不动产权籍调查中实际测得的土地分割（或分摊、共有）面积，房产测绘面积进行落宗登记发证。

**十三、关于公有住房和经济适用住房土地出让金缴纳标准的问题**

根据《国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》（国土资用发﹝1999﹞31号）文件规定，已有标定地价的，以标定地价为基础计收土地出让金。没有标定地价的，以基准地价为基础计收土地出让金。由于我县未制定标定地价，且上述两种方式计算公式和修正系数专业性强，计算较复杂，自治区部分县、市采取了去除计算修正系数，直接按基准地价的10%计收以划拨方式供地的房改房、集资房、经济适用房土地出让金的办法。考虑到我县不动产登记业务人员极为紧张，工作任务繁重，为简化工作，提高准确性，加快推进我县不动产登记进程，决定采取基准地价的10%计收房改房、集资房、经济适用房土地出让金的办法，办理相关不动产手续。

**十四、个人独院（独立）住宅交易涉及划拨土地使用权转让的问题**

划拨土地在取得时不需要缴纳土地出让金，但在转让时应缴纳土地出让金。《划拨土地使用权管理暂行办法》第二十六条规定，土地使用权出让金，最低不得低于标定地价的40％。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地出让权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。

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《划拨土地使用权管理暂行办法》第二十六条规定，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。