

鹤壁市人民政府办公室文件

鹤政办〔2020〕27号

鹤壁市人民政府办公室 关于进一步解决市辖区国有建设用地上 不动产登记有关遗留问题的通知

各区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

为妥善解决我市市辖区范围内国有建设用地上不动产登记遇到的诸多政策性难题，进一步加快解决不动产登记工作中的各类历史遗留问题，切实维护不动产权利人的合法权益，维护自然资源管理秩序及社会和谐稳定，在《鹤壁市人民政府关于化解国有建设用地上不动产登记有关历史遗留问题的意见》（鹤政〔2019〕4号）基础上，结合我市实际，通知如下：

一、适用范围

市辖区（包括淇滨区、山城区、鹤山区、开发区、宝山经开区、城乡一体化示范区，以及原属于浚县、淇县现区划已调整到以上各区的区域）国有建设用地上已建成的不动产，因土地、规划、建设、消防等手续不全、违法建设以及土地使用权人与建设单位（个人）主体不一致或者主体缺失等原因，无法办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的已列入问题楼盘的项目和市辖区有关工业项目。

二、解决原则

（一）尊重历史、以民为本。坚持实事求是、尊重历史、以民为本，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）统筹兼顾，分类处理。坚持依法依规、以人为本、分类处置，把群众急需解决的不动产登记问题分类，积极寻求妥善的处理方法。

（三）证缴分离、证罚分离、平行办理。在启动追缴权和整改处罚的同时，不动产登记机构依据市城市管理、自然资源规划、税务、人防等部门出具的受理立案材料、相关税费追缴通知书后平行办理不动产登记手续。

三、不动产登记有关问题

对于权利人在申请不动产首次登记过程中存在相关历史遗留问题的，按以下情况分别办理：

（一）申请主体无法履行申请义务的

对符合不动产登记申请条件，要件齐全的，在购房人要求办理首次登记或者首次转移登记时，原开发建设单位已办理注销且无承继单位的、原开发建设单位营业执照已吊销或无正当理由拒不履行申请义务的、联系不到原开发建设单位的，由项目所在地区政府（管委）在市级以上报刊登报催告其履行申请义务，公告15个工作日原开发建设单位未联系项目所在地区政府（管委）的，项目所在地区政府（管委）直接授权办事处（乡镇政府）代为申请。

土地权属来源有关资料、建设工程符合规划的有关资料、房屋已经竣工的证明等资料载明的主体不一致，双方具结后办理为土地使用权人的，申请人提供税务部门出具的完税凭证或者免税证明后，不动产登记机构直接办理首次登记。按照双方具结结果办理为建设单位或者个人的，先办理土地相关手续。

（二）无土地使用权证的

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，不动产登记机构可按照土地权属来源文件批准的内容进行登记。需进行权籍调查的，权籍调查部门在权籍调查后应予以公告，公告无异议或者异议不成立的，按照权籍调查的结果和土地权属来源文件批准内容进行登记。权属来源文件没有载明批准用途的，按实际用途进行登记。

（三）无竣工备案证书的

因历史原因无法进行竣工验收的房屋，由开发建设单位委托

具有相应资质的房屋安全鉴定机构对房屋安全状况进行鉴定。申请人持房屋安全鉴定报告向不动产登记机构申请登记。

（四）涉及消防验收问题的

未取得《建设工程消防验收合格意见书》的非特殊类其他建设工程，可凭具备一级或二级资质的第三方专业机构出具的《建筑工程消防设施检测合格报告》办理不动产首次登记。特殊类建设工程项目住房城乡建设部门应简化手续，依据质量监督部门出具的质量监督报告或由开发建设单位委托具有相应资质的房屋安全鉴定机构出具的安全鉴定报告以及审图机构技术审查消防设计合格的施工图纸组织消防验收，验收合格并出具《建设工程消防验收合格意见书》后，办理不动产登记。

（五）涉及超越开发边界问题的

申请不动产首次登记时存在超出用地范围，占用其他权利人宗地的问题，宗地建筑总面积符合《土地出让合同》约定，开发建设单位和被占用权利人有合同约定的，由开发建设单位提供相关证明材料；无合同约定，须由被占用土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的证明，按建筑物未越界部分所在宗地落宗。

对建筑物、构筑物超出用地范围占用道路、绿地，经相关执法部门依法处理，按照“证罚分离、平行办理”原则处理，不动产登记机构按照现状办理不动产登记，登记时按建筑物未越界部分所在宗地落宗。

（六）无建设工程符合规划有关资料的

无建设工程符合规划有关资料的，由项目所在地区政府（管委）向不动产登记机构出具属于规划遗留问题的证明后按以下情况分别处理：

1. 对 2007 年 12 月 31 日前已取得《建设工程规划许可证》的建设项目，不动产登记机构依据竣工验收合格材料直接为建设单位按现状办理不动产首次登记；对于不符合规划许可的建设项目，按照“证罚分离、平行办理”的原则，由市城市管理部门依法依规进行处理。不动产登记机构凭市城市管理部门出具的受理立案材料按现状办理不动产首次登记，不再收取符合规划的资料。

2. 对 2008 年 1 月 1 日后取得《建设工程规划许可证》的建设项目，按照本通知第四部分相关规定进行规划核实；不符合规划的，按照“证罚分离、平行办理”的原则，由市城市管理部门依法依规进行处理。不动产登记机构凭市城市管理部门出具的受理立案材料、工程竣工验收（或安全鉴定）和消防验收手续，按现状办理不动产首次登记，不再收取符合规划的资料。

3. 未取得《建设工程规划许可证》的建筑部分，由市城市管理部门自收到不动产登记申请之日起 10 个工作日内出具建筑物是否予以拆除的书面意见，不予以拆除的，不动产登记机构凭城市管理部门出具的不予以拆除的书面意见，及工程竣工验收（或安全鉴定）和消防验收手续，按原规划审批内容直接办理不动产首次登记，不再收取符合规划的资料。

4. 以划拨方式取得土地，项目建筑物主体已建成，但因各种历史原因未办理规划、建设手续的项目，按照“证罚分离、平行办理”的原则，由市城市管理部门依法依规进行处理。不动产登记机构凭市城市管理部门出具的受理立案材料、工程竣工验收（或安全鉴定）和消防验收手续，按现状办理不动产首次登记，不再收取符合规划的资料。

四、竣工规划核实有关问题

（一）规划核实一般应当按照核定的建设用地范围整体进行，特殊情况需要分期核实的，建设单位应向自然资源规划部门提交分期核实方案，公共服务设施为独立建筑的应先期进行核实，公共服务设施与其他建筑一体的应随本体建筑同步核实。

分期核实的建设项目，在最后一期核实时，应当对整体指标进行计算、审核。

部分建筑已办理不动产登记的建设项目，对已确权的单体建筑按照其确权登记的建筑面积纳入地块容积率统一核算。

（二）核实时各项技术指标的核算应当以建设项目总平面图审定时所依据的规范为准，后期调整的按调整时所依据的规范进行核实。

（三）建设项目超用地范围进行建设的，不予通过规划核实，建设单位应自行整改。

（四）消防通道数量、位置与规划许可基本一致，宽度、高度满足消防要求，可予通过规划核实。

(五) 小区出入口、地下车库出入口数量、位置与规划许可基本一致，可予通过规划核实。

(六) 小区内部主要车行道路走向、宽度与审批内容基本一致，可予通过规划核实。

(七) 建(构)筑物的外观效果与审批内容基本一致，可予通过规划核实。

(八) 容积率：建设单位在申请规划核实前，应委托具备资质的测绘部门对建筑面积进行现场测绘，自然资源规划部门依据测绘成果核实建设工程建成后的容积率指标。对于国有土地使用权出让合同设定容积率上限的地块，土地使用者在建设过程中存在超过建设工程规划许可证许可面积建设行为或经规划核实认定超出建设工程规划许可证许可面积的，按下列方式处理：

1. 因非违法建设行为造成测绘面积与《建设工程规划许可证》许可面积存在误差的，且符合规划条件约定的容积率，尚可采取改正措施或未造成严重影响的，可以办理竣工规划核实；

2. 超过国有土地使用权出让合同约定的容积率的，按照《中华人民共和国城乡规划法》和《建设用地容积率管理办法》有关规定执行。

(九) 公共服务设施按分类许可内容进行核实，现状位置与规划许可一致，实测建筑面积减少不大于规划许可面积的 3%，可予通过规划核实。

(十) 机动车车位数减少数量不大于许可总数量的 5%，可

予通过规划核实。

（十一）单体建筑降层或少建的，可予通过规划核实。核实之后续建的，按违法建设处理。

（十二）建筑物退线误差不超过 ± 0.5 米，可予通过规划核实。

（十三）建筑物平面尺寸误差在规划许可尺寸的 $\pm 2\%$ 以内，可予通过规划核实。

（十四）关于建筑位移，主要控制点的东西坐标误差在0.5米以内，南北坐标误差在0.5米以内，且满足日照间距及消防要求的，可予通过规划核实。

（十五）建筑高度允许误差：24米（含）以下建筑控制在 ± 0.3 米以内；24米—50米（含）建筑控制在 ± 0.5 米以内；50米—100米（含）建筑控制在 ± 0.8 米以内；100米以上建筑控制在 ± 1.0 米以内。

（十六）建筑物退线、平面尺寸、位移、高度等指标，超出允许误差范围的，需委托有资质的设计公司或有关部门出具满足相关消防规范要求和日照要求的报告后方可进行规划核实。

（十七）涉及城市基础设施配套费（市政设施配套费）减免的，按照相关文件执行。

（十八）房屋业主个人违法搭建的，个人违法行为由辖区政府（管委）城市管理部门查处。在违法行为改正前，不动产登记机构不予办理该业主分户不动产登记，对其余符合规划部分的业

主予以办理不动产登记。

(十九)超出以上规划许可允许误差范围之外的问题参照本通知第三部分第(六)项处理。

五、工业类项目有关问题

市辖区内符合安全、环保等要求且没有司法纠纷的工业项目，因未办理土地、规划、建设、消防等审批手续或建设手续不全，或存在违规建筑、欠缴相关税费等问题，致使无法办理不动产权证的，按以下情况分别处理：

(一) 已办理国有土地使用权证的

(1) 竣工规划核实问题。不动产登记机构凭市城市管理部门出具的受理立案材料、工程竣工验收(或安全鉴定)和消防验收手续,按现状办理不动产首次登记,不再收取符合规划的材料。

(2) 消防问题。参照本通知第三部分第(四)项处理。

(3) 违规建筑处理问题。因 2008 年区划调整和规划调整(原为小城镇规划),造成规划建设等手续不齐全的,免于行政处罚;因企业自身原因造成规划建设等手续不齐全的,按照“证罚分离、平行办理”的原则,不动产登记机构凭市城市管理部门出具的受理立案材料、工程竣工验收(或安全鉴定)和消防验收手续,按现状办理不动产首次登记,不再收取符合规划的资料。

(二) 占用集体土地或国有土地,但未办理国有土地使用权证的

(1) 土地出让问题。取得集体土地使用证或与辖区政府(管

委)签订土地使用协议的,如未征收为国有建设用地,应先进行土地征收,再采取协议出让方式出让土地。

(2)行政处罚问题。取得集体土地使用证的,免于行政处罚;有土地使用协议的,按照“证缴分离、证罚分离、平行办理”的原则,由自然资源规划部门立案并下达行政处罚决定书后,采取协议出让方式出让土地。

六、已研究处理过的问题

已经市政府会议或市政府授权机构研究处理并形成明确处理意见的建设项目,按原处理意见和程序办理不动产首次登记。

七、具体要求

(一)建立机制,形成合力。认真解决市辖区国有建设用地上不动产登记有关遗留问题,是维护社会稳定、为民办事的重要举措。各有关部门要通力合作,主动作为,合力推进不动产登记历史遗留问题的有效解决。

各区政府(管委)要成立由一名区领导牵头的工作专班,组织对辖区内问题楼盘项目进行规划核实和集中验收,对涉及到消防、日照间距、群众公共利益及安全等重点违规建设问题进行集中整改、拆除。整改到位后由区政府(管委)向以市政府分管副秘书长为召集人的市联合验收工作组申请联合验收。

市联合验收工作组组织有关部门进行联合踏勘和档案查阅,市城市管理、自然资源规划、税务、人防等部门对联合验收发现的违规建设、欠缴税费等问题立即受理并启动违规建设立案查处

和相关税费追缴程序。

由区政府（管委）将进入违规建设立案查处和相关税费追缴程序的项目报市信访、城市管理、自然资源规划、住房城乡建设、人防、审计、财政、税务等部门进行联合会商，并研究同意。在市城市管理部门受理立案，自然资源规划、税务、人防等部门下达相关税费追缴通知书后，不动产登记机构按照“证缴分离、证罚分离、平行办理”的原则，直接办理不动产登记手续。

（二）强化监管，严格把关。各区政府（管委）要建立长效监管机制，加快梳理辖区范围内相关问题报市房地产领域问题楼盘信访突出问题化解攻坚专项小组，经研究同意后按照本通知执行；对不属于本通知处理范围的，应严格把关，不得擅自搭车、违规办理。要以本次解决不动产遗留问题为契机，认真查摆工作中存在的问题，规范建设项目事前、事中、事后的监督管理，强化执法力度，杜绝类似问题重复发生。

（三）部门联动，联合惩戒。按照“证缴分离、证罚分离、平行办理”原则办理不动产登记手续后，市财政、税务、住房城乡建设、城市管理、自然资源规划、人防等部门要与市中级人民法院、检察院、公安局建立联动追缴、处罚机制，将办理登记手续后不按要求缴纳相关罚款、税费的建设单位纳入诚信“黑名单”，联动惩戒，确保追缴、处罚、整改到位，避免国有资产流失。

浚县、淇县可参照本通知，结合各自实际制定相应措施，妥善解决不动产登记有关遗留问题。

本办法自发布之日起执行，有效期至 2021 年 6 月底。

2020 年 9 月 17 日

主办：市自然资源规划局

督办：市政府办公室七科

抄送：市委各部门，鹤壁军分区，省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

鹤壁市人民政府办公室

2020 年 9 月 21 日印发

