

# 周口市人民政府文件

周政〔2021〕23号

---

## 周口市人民政府 关于妥善解决不动产登记若干历史遗留 问题的处理意见

各县（市、区）人民政府，市经济开发区、城乡一体化示范区、港口物流产业集聚区管委会，市人民政府有关部门：

为妥善解决我市当前不动产登记若干历史遗留问题，切实维护群众权益，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）、《河南省自然资源厅贯彻落实〈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〉的意见》（豫自然资发〔2021〕34号），结合我市实际，提出以下处理意见。

## 一、关于用地手续不完善问题

(一) 政府主导的棚户区(城中村)改造安置房、公共租赁住房、经济适用房等项目,符合规划条件的,可按照划拨、出让等方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》或者《国有建设用地使用权出让合同》外,补办的用地手续也可以依据政府批准文件予以确定,并作为办理不动产登记的依据。

(二) 国家机关、企事业单位利用符合规划用途的自有土地建设房改房、集资房的,可按划拨方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》外,补办的用地手续也可以依据政府批准的文件要求予以确定,并作为办理不动产登记的依据。

(三) 对于其他建设项目,可以按照属地实际情况,分不同时间段、不同类型分别采取划拨、出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。

(四) 对于已办理房屋所有权登记,房屋占用土地宗地权属界线清晰,经地籍调查并公告,权属无争议的,报经市人民政府同意,可以直接按现状用途补办划拨或者出让手续。

(五) 多个权利人合宗建设房屋,且房屋建设已经规划批准的,对于出让国有土地合宗后不调整土地出让价款的,经依法申请,并经权籍调查,可将多宗土地合为一宗(共用宗),按照共有使用权办理不动产登记。

(六) 对时间久远,原权属资料丢失的,需提供合法来源证明,公告无异议后,经市人民政府批准,可按现状确认使用权。

## 二、关于欠缴土地出让价款和相关税费问题

(七) 房屋已销售且已入住的住宅项目,开发单位未按出让

合同约定足额缴纳土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，经市人民政府同意并出具明确意见后，可按照“证缴分离”的原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

（八）符合规划但房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款和相关税费的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

（九）对经过批准改变原土地用途但未及时办理土地使用条件手续的项目，不再予以处罚，按照市人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款。对未经批准改变原土地用途的，改变后的土地用途符合城市总体规划和控制性详细规划的，补办规划手续后，按照市人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款。土地价格可根据项目开工或销售时间合理确定。

### **三、关于未通过建设工程规划核实问题**

（十）对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续。对确属建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，经市人民政府同意后，市自然资源和规划主管部门可以按现状出具认定意见或核实意见。相关核实手续或认定意见、核实意见可以作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

（十一）建设项目部分符合规划的，市自然资源和规划主管部门对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。可将核实意见的书面材料作为建设工程符合规划的材料，先行办理符合

规划部分的不动产登记。建设项目部分已办理不动产登记的，不再重复办理核实手续。

(十二)建设项目未按要求配建公共用房或者配建的公共用房未达规定面积，具备补建条件的，应在补建完成后再补办规划核实手续。因建设已经完成确实无法补建的，可由建设单位将已建成的房屋足额抵补应配建的公共用房后，补办规划核实手续。既不具备补建条件，又不能足额抵补配建面积的，经市人民政府研究，由开发建设单位补缴配建费用。

(十三)建设项目未按规划许可内容建设，属“批少建多”且超建部分已销售或入住的，如未超土地出让合同约定的容积率，由市自然资源和规划主管部门依据实际测量成果出具规划核实情况说明函，规划行政执法机构依法处罚，由开发建设单位补交城市基础设施配套费。处罚到位后，规划核实情况说明函、处罚决定书、相关缴款凭证可以作为申请不动产登记所需的建设工程符合规划的材料；如超土地出让合同约定的容积率，除上述条件外，还需另行补交土地出让金。

#### **四、关于住宅、非住宅用地出让续期等问题**

(十四)符合控制性详细规划的个人独院(独立)住宅已办理过房屋所有权证和国有土地使用证，涉及划拨国有建设用地使用权转让的，不再单独办理土地使用权出让审批手续，受让方按证载占地面积×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，可办理不动产权转移登记，土地使用年限从土地出让金缴款票据落款时间起算，土地权利性质变更为出让。

(十五)已办理过房屋所有权证或不动产权证的房屋，所占

用的国有建设用地使用权出让年限已到期，且出让土地用途为机关团体、工业等非住宅用地，房屋用途为住宅或商业的，如需续期，经市自然资源和规划主管部门批准，可按照房产证或不动产权证记载的房屋用途变更土地用途，补缴土地出让金和相关税费，签订国有土地使用权出让合同补充协议，办理不动产登记。原开发建设单位已不存在的，可以按户分摊补交土地出让金，缴纳相关税费后办理不动产登记。

（十六）以划拨方式取得的机关团体、办公、工业等非住宅用地，地上房屋已办理房屋所有权证，房屋用途为住宅或商业的，经市自然资源和规划主管部门批准，可按照房产所有权证记载的房屋用途变更土地用途，办理土地出让手续，补缴土地出让金和相关税费后，办理不动产登记。原开发建设单位已不存在的，可以按户分摊补交土地出让金，缴纳相关税费后办理不动产登记。

（十七）对已办理过房屋所有权证或不动产权证，且所占用国有建设土地使用权（住宅用地）出让年限到期的，房屋所有权人提出续期申请，经市自然资源和规划主管部门批准，补缴土地出让金和相关税费，办理不动产登记。原开发建设单位已不存在的，可以按户分摊补交土地出让金，缴纳相关税费后办理不动产登记。

## 五、关于房改房部分产权向全部产权过渡问题

（十八）由房屋产权单位出具同意办理过渡的情况说明，个人按照“即补差额=已交购房款÷85%×15%”的标准缴纳差价款，提供部分产权产权证和有关个人资料，经市住房委员会办公室审核合格后，可申请办理不动产权登记手续。

对时间久远，原权属资料丢失的，需提供合法来源证明，公告无异议后，由原产权单位出具证明材料，经不动产登记部门审核通过后，可以作为个人产权登记办理依据。

## **六、关于集资房办理所有权证问题**

(十九) 已取得部分产权证的集资房，可由产权单位按照建房时的成本价核定总房价，个人向产权单位缴纳房款差价后，提供相关购房资料，市住房委员会办公室审核通过后，可申请办理不动产登记手续；未取得部分产权证的集资房，可提供集资建房批文（含名单）、首次登记证（产权大证），由产权单位按照建房时的成本价核定总房价，个人向产权单位缴纳房款差价，提供相关购房资料，市住房委员会办公室审核通过后，可申请办理不动产登记手续；零星户未取得部分产权证的集资房，未办理首次登记（即房屋所在楼幢的大证），且部分楼栋大部分住户已办理过产权证，仅余个别住户未办理产权证的，可提供集资建房批文（含名单），由产权单位按照建房时的成本价核定总房价，个人向产权单位缴纳房款差价，提供相关购房资料，市住房委员会办公室审核通过后，可申请办理不动产登记手续。

对时间久远，原权属资料丢失的，需提供合法来源证明，公告无异议后，由原产权单位出具证明材料，经不动产登记部门审核通过后，可以作为个人产权登记办理依据。

## **七、关于经济适用住房交易登记办证问题**

(二十) 根据《周口市人民政府关于印发周口市经济适用住房管理办法的通知》（周政〔2011〕80号），一是购买经济适用住房不满5年，因继承或离婚析产等原因需要转移房屋产权的，

拟接受继承或离婚析产的家庭可办理继承或离婚析产变更登记手续，但原经济适用住房性质不变；二是购得经济适用住房满5年，缴纳土地收益等价款后，可以取得完全产权，进行上市交易。

## 八、不动产登记相关问题的处理

（二十一）各县（市、区）要加强组织领导，统筹协调自然资源、住房和城乡建设、税务等部门，加快解决不动产登记历史遗留问题。各县（市、区）已有解决历史遗留问题方案或者相关要求的，可继续执行。遗留问题范围的界定，由各县（市、区）确定并出台相关处理意见。

（二十二）各县（市、区）要认真整理土地、房屋登记结果，针对因分散登记造成的土地、房屋主体不一致的问题，按照《城市房地产管理法》规定，加快土地权利的不动产登记，完善不动产登记制度建设，为房地一体转让奠定基础。

（二十三）《周口市人民政府关于当前不动产登记若干问题的处理意见》（周政〔2018〕24号）继续有效。

（二十四）本文有效期至2024年12月31日。

2021年11月5日

---

周口市人民政府办公室

2021年11月5日印发

---

