

驻马店市人民政府办公室文件

驻政办〔2020〕41号

驻马店市人民政府办公室 关于印发《处理国有建设用地上不动产登记 相关问题的意见》的通知

各县、区人民政府，经济开发区、城乡一体化示范区、高新技术产业开发区管委会，市直有关单位：

《关于处理国有建设用地上不动产登记相关问题的意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2020年7月31日

关于处理国有建设用地上不动产登记 相关问题的意见

为妥善解决当前中心城区国有建设用地上不动产登记工作相关问题，规范不动产登记行为，维护权利人合法权益，提高登记质量和效率，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》相关规定，参照外地经验，结合我市实际，提出不动产登记相关问题处理办法。

一、处理原则

1. 尊重历史，实事求是

充分考虑由于受房、地分散登记时法规和政策不一致造成目前部分不动产登记业务无法办理事实，从有利于人民群众利益的角度出发，妥善处理历史遗留问题，化解社会矛盾。

2. 划清责任，分类处理

本着是非界限清楚、责任划分明确，分清政策法规不健全、建房人违规操作等造成不动产登记问题的不同原因，客观公正的进行分析研究和处理，做到责任明确、依法处置。

3. 先易后难，先急后缓

着眼群众的迫切需要，把握主次矛盾，根据资料完善情况，分类逐步推进，成熟一个、解决一个，谨防问题堆积。

二、适用范围

不动产统一登记（2016年8月20日）实施前，驿城区、开

发区、示范区、高新区范围内国有建设用地上已办理房屋所有权证，但未完善用地手续等问题的不动产登记问题。

三、不动产登记问题类型和解决办法

(一) 关于房屋已登记、土地未登记问题

办理不动产登记时，申请人已办理房屋所有权登记的，经查询无土地登记信息的住宅小区、家属楼和直管公房，按以下方式处理：

不动产登记申请人无法提供，且土地权属调查单位查询不到土地权属来源文件及土地登记信息的，由土地权属调查单位按程序进行公告，公告期为 15 个工作日，公告期无异议或异议不成立的，不动产权籍调查表上的宗地界址点按现状填写，土地性质暂按国有划拨建设用地，权利人名称暂按小区或单位家属楼（院）名称填写。不动产登记部门依照权籍调查成果落宗并办理地上建筑物相关登记。

(二) 关于房屋越界建设问题

权利人已办理房屋所有权登记，但建筑物超出宗地界址进行跨宗建设，不动产登记部门应受理不动产登记申请，并按照以下两种情形分别处理：

1. 越界土地为同一权利人的

(1) 土地用途一致，所建房屋属于同一规划建设，由不动产登记部门现场测绘楼幢界址，按房屋主体所在宗地落宗，土地使用年限和用途按房屋主体所在宗地确定，标注超出范围。

(2) 土地用途不一致，但主导用地性质相同，且主导所建房屋属于同一规划建设的，按经规划核实核验所在宗地落宗，土地使用年限和用途按房屋规划所在宗地确定，标注超出范围。

2. 越界土地属于不同权利人的

越界土地已经登记的，占压双方需同时申请，被占压土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的说明，可直接办理土地分摊，按房屋未越界部分所辖地落宗，登记簿和证书附记栏同时注明情况，宗地图标注清楚。若占压的土地使用权未登记或被注销且无继承单位的，由越界房屋权利人申请公告，公告期不少于15个工作日，期满无异议的，按房屋未越界部分所辖地落宗。

(三) 关于联建楼登记问题

小区内业主已办理房屋所有权登记的联建楼，占压多宗个人国有土地的，按照原土地登记档案无法核定每宗土地界址实际位置，无法界定每幢楼占用哪些土地证；如：谷邢庄小区、范东小区、江庄清怡苑小区、郭庄小区等小区。

对有明确界址边界的联建楼小区可设为一宗地；对没有明显界线的联建楼小区或独幢联建楼，可以按每幢建筑物主体最外边界设为一宗地。占地面积超出土地登记面积的，超出部分暂按国有划拨土地落宗，由权籍调查单位在权籍调查时进行公告，公告不少于15个工作日，期满无异议或者异议不成立的再进行落宗；土地权利人暂按本小区（独幢楼）全体业主共有，土地性质暂按房屋批准用途登记。

（四）关于土地面积与登记面积不一致问题

对已取得国有土地使用证及房屋所有权证，申请人申请办理相关不动产登记，在确定该宗地边界未发生变化的情况下，不动产权籍调查结果与国有土地使用证书登记面积不一致的，按实际测量界址边线落宗，不动产权籍调查成果表内说明原批准面积与现实测面积。

（五）关于开发建设单位已注销的问题

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，可以由购房者经公告无异议后单方申请办理相关手续。

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的房地产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，经公告无异议后由房地产项目业主申请。

（六）关于房屋所有权转移两次以上（含两次），原土地权利人找不到问题

按照“地随房走”原则，由土地权属调查单位公告15个工作日，逾期无异议或异议不成立的，由现买受人复印上一手交易资料并按规定缴纳相关税费后，不动产登记部门予以办理房地一

并登记，保持权利主体一致。

（七）关于老小区土地分摊面积登记问题

在不动产统一登记实施前，小区内部分业主或独幢楼上部分业主已办理土地分摊登记，剩余业主申请土地分摊登记时，经不动产权籍调查部门调查，以宗地为单位，以楼幢为基础，权籍调查部门依照原住房用地分割国有土地使用权登记档案中的分割标准进行分摊计算，登记机部门据权籍调查部门提交的成果办理相关登记。

四、密切配合，齐抓共管

要讲政治、顾大局，高度重视不动产统一登记工作，市相关业务部门要密切配合，形成工作合力，按照依法、规范、便民的要求，共同推动我市不动产统一登记制度平稳有序实施。

1. 全面完成数据整合。中心城区各相关部门要加强领导，落实经费保障，确保按照国家 and 省、市的统一部署和要求对现有土地、房屋、林地、草地等登记信息数据全面完成整合和建库工作，实现网上能查、可用、共享、便民。

2. 建立信息共享机制。不动产登记信息共享是《不动产登记暂行条例》的明确规定，是便民利民、体现不动产登记工作意义之所在。各部门要积极作为，依法履职，根据共享数据的用途，按需共享相应的数据信息。并根据要求进行申请，严格按照《驻马店市政务数据共享交换平台管理暂行办法》进行申请、审批，完成数据共享交换工作。

3. 健全监督和纠错机制。相关部门要建立健全执法监督和行政纠错机制，对于不动产登记工作中发现的违法违规发证行为，要责成有关部门依法处置，对失职渎职造成严重后果的要严肃追责。中心城区不动产登记部门要严格按照国家和省、市的统一部署和要求，依法依规开展不动产登记工作，防止产生新的问题。

本意见自公布之日起实施，各县可参照执行。

主办：市自然资源和规划局

督办：市政府办公室协调落实六科

驻马店市人民政府办公室

2020年8月3日印发

