

海口市人民政府办公室
关于加快解决不动产登记历史遗留问题的通知
(2022年1月30日海口市人民政府办公室海府办规〔2022〕
1号公布)

各区人民政府，市政府直属各单位：

为落实以人民为中心的发展思想，解决我市因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护人民群众合法权益，促进社会和谐稳定，本着尊重历史、实事求是的原则，根据《海南省自然资源和规划厅海南省财政厅海南省住房和城乡建设厅国家税务总局海南省税务局关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》（琼自然资规〔2021〕7号）精神，结合我市实际，现就处理我市不动产登记历史遗留问题有关事项通知如下：

一、适用范围

《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》（琼府〔2018〕3号，2018年1月10日印发）出台前，在我市总体规划（国土空间总体规划）范围内的城镇国有建设用地上，土地和房屋权属无争议，经规划、建设管理部门批准建

设并已实际出售、实际交付,购房人房屋来源合法且无明显过错,因各种原因长期不能办理不动产登记的住宅项目。

但对于已经在海口市解决办理房产证历史遗留问题办公室受理的项目,且该楼幢中历年来部分已经办理产权登记的,仍由其继续承办;对于已经在市自然资源和规划局正式受理土地改变用途、增加容积率等有关业务,且已明确解决路径,并启动审批工作的,按原处理路径办理。

二、解决政策和方法

(一)关于确定申请办理主体问题

1. 已办理《房屋所有权证》的申请主体确认。不动产统一登记实施前,住宅小区业主已办理《房屋所有权证》,但因原开发建设单位不配合提交《国有土地使用证》或其他原因造成登记主体缺失的,致使业主无法办理不动产登记的,由市自然资源和规划局书面告知原开发建设单位或原权利人,经公告(公示期不少于15个工作日)无异议或异议不成立的,可由现权利人单方申请办理不动产登记,在办理不动产登记同时依法注销原《国有土地使用证》。

2. 未办理《房屋所有权证》的申请主体确认

(1)关于解决开发建设单位灭失问题

因开发建设单位灭失,有承继单位或上级主管部门的,由承

继单位或上级主管部门作为申请主体办理;没有承继单位和上级主管部门的,可以由不动产所在地开发区管委会、区人民政府指定的机构、组织或业主委员会、业主代表代为申请办理。开发建设单位或有关单位灭失的,经公告(公示期不少于 30 个自然日)无异议或异议不成立及申请登记所需材料符合要求的,首次登记与转移登记一并办理,并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。

已办理首次登记,开发建设单位或有关单位已经灭失且购房合同已备案的,购房人可单方申请办理转移登记;购房合同未备案的且属于唯一权利人的,可以由市住建局会同不动产所在地开发区管委会、区人民政府指定的机构或组织核实后,由购房人单方申请办理。

未办理首次登记的,还可依据生效的人民法院裁判文书、仲裁委员会裁决书确定申请主体。

(2) 关于解决开发建设单位不配合不动产登记造成登记主体缺失的问题。对开发建设单位不配合办理首次登记,致使业主无法办理不动产登记的,由市自然资源和规划局书面告知原开发建设单位或原权利人,经公告(公示期不少于 30 个自然日)无异议或异议不成立的,由不动产所在地的开发区管委会、区人民政府指定的机构、组织或业主委员会、业主代表作为主体申请办理首

次登记和转移登记。

(3) 关于解决开发建设单位法定代表人失联导致申请主体缺失的问题。对开发建设单位未注销或灭失,因法定代表人失联造成不动产登记申请主体缺失的,由市自然资源和规划局书面告知原开发建设单位或原权利人,经公告(公示期不少于 30 个自然日)无异议或异议不成立的,由不动产所在地的开发区管委会、区人民政府指定的机构、组织或业主委员会、业主代表作为主体申请办理首次登记和转移登记。

(二) 关于土地权属来源不清问题

1. 关于 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行前建设、且土地权属来源不清的问题。鉴于项目建设时间较早无法补办用地手续,可由市自然资源和规划局组织开展权籍调查,核实土地权属来源情况,经公告无异议的(公示期不少于 15 个工作日),在报经市人民政府同意后,直接按划拨性质办理不动产登记。

2. 关于 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行后建设、且土地权属来源不清的问题。对于已办理房屋所有权登记的,经公告权属清晰无争议的(公示期不少于 15 个工作日),报经市人民政府同意后,按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。没有办理房屋所有权登记的,可按照项目建设时的相关政策规定补办划拨或协议出让等用地手续。

(三) 关于“证缴分离”“证办分离”办理问题

1. 关于“证缴分离”办理流程问题。按相关规定应由开发建设单位缴交的改变土地用途、增加土地容积率、基础设施配套费等有关价款、税费,但未足额缴交的,可由市自然资源和规划局会同市税务局制定追缴方案上报市人民政府同意后,由相应职能部门启动追缴工作,同时按“证缴分离”办理不动产权登记手续。土地出让价款和相关费用按照项目建设工程规划许可批准时点评估确定。土地出让价款和增容费等相关费用应加上同期全国银行间同业拆借中心公布的一年贷款市场报价利率(或中国人民银行同期一年期贷款基准利率)折算利息,利息起算时间为项目建设工程规划许可批准时点,终止时间为全部缴纳土地出让价款和增容费等相关费用的时点。对不配合开展问题化解工作的开发建设单位,将移交市市场监督管理局依法进行失信惩戒。

2. 关于“证办分离”办理流程问题。对于违反建设工程规划许可规定,存在擅自改变土地用途、超出建设工程规划许可的范围、超容积率、未按要求建设配套设施等情形的项目,由市自然资源和规划局(或不动产所在地开发区管委会、区人民政府的建设工程规划许可主管部门)会同有关单位按项目建设工程规划许可审批时的有关政策标准,要求项目责任主体按现状提交规划报建图纸,并形成违法处罚、补缴费用、补建配套设施等问题的处

置意见,在报经市人民政府同意后予以确认,按照“证办分离”的原则,在问题处置的同时办理不动产登记。对不配合开展问题化解工作的开发建设单位,将移交市市场监督管理局依法进行失信惩戒。

(四) 其他问题

1. 关于解决不动产因抵押、查封等原因无法办理登记的问题。不动产统一登记实施前,购房人已办理房屋所有权登记,但土地使用权仍登记为开发建设单位并处于抵押、查封状态,或土地使用权在抵押、查封前已取得购房合同备案,购房人申请办理不动产登记的,在权属关系变动清晰且无争议的情况下,市自然资源和规划局在书面告知抵押权人、查封单位有关土地、房屋原分散登记情况和“房地一体”登记要求后办理不动产登记,并在不动产登记簿注明土地抵押、查封状况。购房人与开发建设单位另有约定的,按照其约定。

2. 关于解决不动产登记所需资料遗失问题。涉及不动产登记所需资料遗失的,经单位或个人申请,市相关职能部门应为申请人提供便利,给予相关资料补正、补发或存根复印。申请人提交的补正、补发或存根材料,市自然资源和规划局应视同合法合规的材料,并予以办理相关不动产登记。

3. 关于工作经费问题。化解不动产登记历史遗留问题中,涉

及的项目土地评估费、权籍调查(地籍调查测绘、房屋测绘、楼栋测绘)测绘费用由市人民政府承担,按专项工作经费纳入市自然资源和规划局年度预算。

三、惩戒追责措施

(一)各职能部门在收到市自然资源和规划局有关化解我市不动产登记历史遗留问题征询意见函时,应高度重视,并于5个工作日内组织专人进行调查核实,出具明确审核意见,在限定时间内确实难以出具明确审核意见的,应告知有关情况及其所需调查核实时限。如相关职能部门及其工作人员不履职尽责、积极配合的,将依规追究有关责任。

(二)开发建设单位若存在拒不履行登记义务或人民法院生效判决,或者逾期不缴纳欠缴的土地出让金、相关税费等违法失信行为的,由市市场监督管理局及时将处罚信息录入信用信息共享服务平台,通过“信用中国”网站公示曝光。对失信的开发建设单位,相关职能部门应根据国家发改委《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财经〔2017〕1206号)及《关于对失信被执行人实施限制不动产交易惩戒措施的通知》(发改财金〔2018〕370号)等有关规定,依法依规对相关领域失信对象实施联合惩戒。

国有土地上已经出售的商业、办公、工业、仓储、产权式酒

 海口市人民政府行政规范性文件

店等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行。本通知自 2022 年 1 月 30 日起施行,有效期三年。

海口市人民政府办公室

2022 年 1 月 30 日