

《济南市自然资源和规划局关于印发<关于化解不动产登记历史遗留问题的若干措施>的通知》政策解读

一、政策背景

自国家实施不动产统一登记制度后，全国各地暴露出大量城镇居民住房产权历史遗留问题。主要表现形式包括：无土地出让合同或划拨决定书等土地权属来源材料、擅自改变土地用途或增加容积率、未通过规划许可或规划核实、未通过竣工验收备案、欠缴土地出让价款或相关税费等多种情形，无法按照现行的《不动产登记暂行条例》办理首次登记或转移登记，这是群众多年来反映“办证难”的症结所在。

2021年初，自然资源部印发《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），为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题提出化解措施。济南市自然资源和规划局结合《关于印发<济南市关于妥善解决历史遗留无证建筑问题的指导意见>的通知》（济遗留字〔2021〕1号），补充出台了《关于印发<关于化解不动产登记历史遗留问题的若干措施>的通知》（以下简称“通知”）（济自然规划发〔2021〕74号），为解决城市建设历史遗留问题提供有力的政策依据。

二、主要依据

1. 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）
2. 省自然资源厅《关于加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2019〕3号）
3. 省自然资源厅《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2020〕3号）
4. 《关于印发〈济南市关于妥善解决历史遗留无证建筑问题的指导意见〉的通知》（济遗留字〔2021〕1号）

三、主要内容

《通知》共六大项，重点对于房屋、土地分别登记时期遗留的问题提出解决办法。

（一）对房屋买卖中购房人已履行完支付全部购房款、缴纳税费等相应义务，因开发企业或有关单位营业执照被吊销或注销等申请主体灭失，导致无法提交有效证件配合购房人办理不动产登记的问题，可由不动产登记机构履行一定的公告程序后，直接为购房人单方办理不动产登记手续。

（二）对房屋、土地分离登记期间，已分别办理房屋所有权证和土地使用权证的不动产，在后续房屋转让时未同步办理土地使用权转移登记，导致房屋、土地权利主体不一致的问题，区分出让和划拨方式取得土地，按一定流程办理“房落宗”手续，为现权利人颁发房、地合一的权利证书。

(三)对已取得城镇性质房屋所有权证独占宗地的项目,土地权属来源资料不齐全,未办理土地使用权证的,由不动产登记机构进行权籍调查,按工作流程为现房屋权利人补办协议出让手续并按房屋所有权证证载用途办理登记。

(四)对2003年5月28日《济南市国有土地收购储备暂行办法》(济南市人民政府令第205号)施行前,划拨土地上已取得楼房房屋所有权“大证”(或本文件施行前已取得土地使用权证,后期又办理楼房房屋所有权“大证”)的项目,房屋所在小区大部分房屋已办理转移登记,原建设单位名下剩余的部分房屋,现办理转移登记如何缴纳土地出让金的问题,明确住宅房屋按照现市税务部门价格认定系统中同一区域和位置房屋价格的1%缴纳土地出让金,非住宅房屋按照建筑面积与楼面地价乘积的40%缴纳土地出让金。

(五)对划拨土地上已办理房屋所有权证和土地使用权证,因法院判决要求办理宗地内部分房屋转移登记,又不具备单独分宗条件的非住宅房屋,在执行法院判决办理转移登记时如何缴纳土地出让金的问题,按照建筑面积与楼面地价乘积的40%缴纳土地出让金,在不动产权证书上记载土地性质为出让,不记载宗地面积等内容。

(六)对于房屋、土地分离登记期间,已办理了房屋所有权证,但未办理土地使用权证独立成幢的房屋,因房、地权利主体不一致,导致无法正常办理房屋抵押登记的问题,由抵押权人出

具知晓该房屋未办理土地使用权登记，由此带来的风险自行承担的书面声明后，为其办理抵押权登记，并在附记栏予以记载。