

# 济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2021〕74号

## 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

市不动产登记中心、各区县不动产登记（分）中心、各区县（含功能区）自然资源主管部门：

现将《关于化解不动产登记历史遗留问题的若干措施》印发给你们，请认真遵照执行。

济南市自然资源和规划局

2021年6月17日

（此件主动公开）

# 关于化解不动产登记历史遗留问题的 若干措施

为妥善解决我市不动产统一登记前的各类历史遗留问题，维护群众合法权益，化解社会矛盾，落实山东省自然资源厅等五部门《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）、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）等文件精神，结合我市实际，现提出如下处理意见：

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。

对已办理首次登记的建设项目，由登记机构在门户网站及不动产所在地公告三个月，公告期满无异议或异议不成立的，可由购房人持买卖合同、购房发票、完税凭证及未登记原因说明等资料，单方申请办理转移登记。

二、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。

1. 对于历史转让链条清晰、原转让合同中无特殊约定的，可由现房屋权利人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

现房屋所有权人无法提供原土地使用权证书的，由申请人提供土地使用权权属关系变动清晰的来源性文件及出具承担有关法律责任承诺书后，由登记机构在门户网站公告 15 个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，注销原土地使用权证。

2. 对于占用土地使用权为出让方式取得的，可直接办理“房落宗”手续，为现权利人颁发房、地合一的权利证书。对于占用土地使用权为划拨方式取得的：如现权利人使用土地用途符合《划拨用地目录》的，直接办理“房落宗”手续，为现权利人颁发房、地合一的权利证书；如现权利人使用土地用途不符合《划拨用地目录》的，按照现状出具规划意见，按现行政策进行评估，报市政府（具有权限的区政府、功能区管委会）同意后，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。

三、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，如何办理土地使用权登记手续的问题。

不动产登记机构进行权籍调查，对调查结果不属于集体土地的，合理确定用地范围，由不动产登记机构在门户网站及不动产所在地公告三个月，公告期满无异议或异议不成立的：对符合《划拨用地目录》的报不动产所在区政府同意后，按现房屋权利人拥有国有划拨建设用地使用权办理登记；不符合《划拨用地目录》的，土地来源确定为存量国有建设用地，按照现状出具规划意见，按现行政策进行评估，报市政府（具有权限的区政府、功能区管

委会)同意后,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、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。

对于住宅房屋,参照《关于执行济南市城镇住房上市交易土地登记暂行办法有关问题的通知》文件规定,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;对于非住宅房屋,参照我市《关于印发〈济南市城镇划拨土地上非住宅房屋上市交易土地出让金补缴办法〉的通知》(济遗留字〔2019〕2号)文件规定的标准,按照建筑面积与楼面地价乘积的40%缴纳土地出让金。楼面地价按照办理手续时执行的市政府公布的标定地价(无标定地价的按国有土地基准地价及相应标准容积率)核算。

五、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。

参照我市《关于印发〈济南市城镇划拨土地上非住宅房屋上市

《交易土地出让金补缴办法》的通知》（济遗留字〔2019〕2号）文件规定的标准，按照建筑面积与楼面地价乘积的40%缴纳土地出让金。楼面地价按照办理手续时执行的市政府公布的标定地价（无标定地价的按国有土地基准地价及相应标准容积率）核算。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。

本意见各项措施所依据的有关文件规定（如遇修改、废止等）发生变化的，有关具体措施应作相应调整。本意见适用于历下区、市中区、天桥区、槐荫区、历城区、长清区、莱芜区、钢城区、济南高新区、南部山区、新旧动能转换先行区、莱芜高新区，章丘区、济阳区、平阴县和商河县可参照执行。

