



解决不动产登记遗留难题 郑州出台最新办法

解决不动产登记遗留问题

《补充意见》的适用范围为郑州市内五区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区范围内国有建设用地上符合文件处理范围的遗留问题楼盘或房地产项目。

《补充意见》涉及五方面问题,包括:关于划拨土地上房产相关问题的处

置意见,关于房屋越界超占问题的处置意见,关于房、地权利主体或用途不一致遗留问题的处置意见,《郑州市城市房屋权属登记管理条例》实施前部分国有土地上房屋权属登记中历史遗留问题的处置,关于房管部门直管公房及省直房改房办理不动产登记的处置意见。

新供应经适房项目配建商业部分 全额计收土地出让金

关于划拨土地上房产相关问题,新供应的经济适用住房项目配建商业用房的,办理用地手续时,由规划部门依据政府批准的控制性详细规划明确规划指标及商业用房配建比,国土部门按照宗地规划指标及商业用房配建比评估商业用房相应分摊土地的商业价格全额计收土地出让金。

已供应的经济适用住房项目配建商业用房的,在首登环节或首次转移登记环节前,商业用房未完善商业用地手续的,规划部门出具商业用房配建比情况说明,国土部门委托具有相应资质的评估机构,以规划部门核发《建设工程规划许可证》时间为评估基准日,评估商业用房相应分摊土地

商业价格全额计收,商业用房有偿使用年期自土地证登记时间起算。

经济适用住房项目配建商业用房,购房人已取得不动产权证书或房屋所有权证书,但未完善商业土地手续的,权利人再次申请转移登记,补缴土地出让金的可按“6号文件”第五条第(三)项有关程序和缴纳标准执行;对未补缴土地出让金的按原证载内容予以登记。

划拨土地上其他类型房屋有关问题,对于已办理过初始登记的商品房(非经济适用住房项目)申请首次转移登记的,办理过土地出让手续的,凭出让金缴纳凭证,土地性质按出让登记;未补缴土地出让金的,按原证载内容予以登记。

符合相应指标的房屋越界超占单位 可直接办理首次登记

关于房屋越界超占的问题,首次登记时,如《建设工程规划许可证》《规划核实报告》中宗地综合经济技术指标符合《土地出让合同》中约定的规划设计条件指标,可直接办理首次登记,登记时按房屋主体所在宗地落宗。

首次转移登记时,房屋所在楼幢跨宗(所跨宗地为同一权利人),房屋已经办理过初始登记的,可以办理首次转移登记,登记时按房屋主体所在宗地落宗。

开发建设单位已办理房屋所有权初始登记的房屋越界超占、占压其他权利人土地的,若双方有合同约定依照合同,无合同约定可由土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的说明;若占压的土地权利人被注销

且无承继单位的,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,参照“6号文件”证明“分离”原则办理登记,登记时按房屋未越界部分所在宗地落宗。

已办理房屋所有权初始登记且购房人与开发建设单位签订的《商品房买卖合同》已经备案的,若房屋越界超占属占压道路、绿地、河道、高压走廊等未登记使用权人的国有建设用地上,以《郑州市城乡规划管理条例》(2010年2月1日)为时间区分,该条例实施前已办理过房屋所有权初始登记的依据各级政府、开发区管委会处理意见办理,之后的经过规划部门规划核实,可直接办理不动产登记,登记时以房屋未越界部分落宗。

房、地用途不一致的,按照“地随房走”原则

针对“房、地权利主体或用途不一致问题的处理”,《补充意见》提出,对于房、地权利主体不一致的,房、地权利人达成一致意见,由不动产登记机

构办理更正登记。对房、地用途不一致的,按照“地随房走”原则,不动产登记部门依据房屋规划用途进行房地一致的不动产登记的处理意见。

关于《郑州市城市房屋权属登记管理条例》实施前的 历史遗留问题

对2004年4月1日《郑州市城市房屋权属登记管理条例》实施前,国有土地上部分房屋权属登记历史遗留问题,《补充意见》给出解决办法。

● 联营联建房屋,依据联建协议登记

办理登记时,出现违反建设工程规划许可证规定建设情况,相关职能部门已依法处理,但并未明确要求拆除等强制性整改措施的,按照现状办理交易和不动产登记;

以联营联建方式开发建设的住宅类房屋,依据联建协议登记;若联营联建方已注销、吊销或者改制无承继单位的,且存在拆迁安置、房改售房或按商品房销售等已实际发生转让行为的,直接为受让人办理交易和不动产转移登记。

对于土地使用权人与规划许可证证载权利人主体不一致的单位自建或

职工集资修建住宅类房屋,若已取得房改售房审批或相关历史时期有权机关审批手续,申请办理不动产登记的,不再办理首次登记,直接为受让人办理交易和不动产转移登记。

对于已取得土地和规划手续,但因历史原因无法进行竣工验收的房屋,由开发建设单位委托具有相应资质的房屋安全鉴定机构对房屋安全状况进行鉴定。若原开发建设单位不存在,可由申请人委托办理,符合安全使用条件的,申请登记时,不再提交竣工验收备案证书。

● 原产权单位已注销、吊销的,不再办理不动产首次登记

若整幢建筑未办理权属登记,原产权单位已注销、吊销或者改制且无承继单位的,申请人可在公开发行的市级以上报刊刊登公告,权属无争议的,不再办理不动产首次登记,直接为受让人办理交易和不动产转移登记。

整幢建筑未办理权属登记,但有业主已办理过房屋所有权转移登记,

部分业主未能及时申请登记的,2012年前已刊登政府权属公告的,比照本幢楼内已办理过房屋所有权转移登记时提交的材料和权籍调查材料办理交易和不动产转移登记;2012年前未刊登政府权属公告的,申请人可在相关媒体刊登公告,无争议的再比照本幢楼已办理过的提交材料。

未办理登记的直管公房 凭楼盘定位表、房屋测绘图等资料办理

关于房管部门直管公房及省直房改房办理不动产登记的,《补充意见》中表示,我市直管公房建筑年代跨度大,来源复杂,无法按照现行法律法规要求进行登记。

对于未办理登记的直管公房不动产登记,由区房管部门对该处房产建立楼盘定位表,经辖区派出所和市房管部门确认盖章,由市国土部门在核实土地信息无异议后,凭楼盘定位表、房屋测

绘图、直管公房租赁合同、管理册页复印件和其他相关资料办理不动产权证。

因历史原因造成产权登记到其他单位名下的直管公房更正登记时,由原产权单位和房管部门提出更正申请。

省直机关事务管理局牵头办理的房改房收回、再售或收回再售、注销登记等业务,由房管部门办理相关手续后,由不动产登记机构办理相关登记手续。