

# 临汾市人民政府办公室文件

临政办发〔2023〕31号

## 临汾市人民政府办公室 印发关于进一步加快解决国有建设用地上 房屋交易和不动产登记历史遗留问题的 实施方案和处理办法的通知

各县(市、区)人民政府,临汾经济开发区管委会,市直有关部门:

《关于进一步加快解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的实施方案》和《关于进一步加快解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的处理办法》已经市人民政府同意,现印发给你们,请认真遵照执行。

临汾市人民政府办公室

2023年9月21日

(此件公开发布)

# 关于进一步加快解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的实施方案

房屋产权登记确权颁证清零行动开展以来,我市有效化解了一大批长期想解决而得不到解决、想彻底解决而没有彻底解决的“登记难”问题,但由于时间紧、任务重,工作重点更多的侧重于解决住宅小区问题,对各类市场主体、党政机关、医院、学校等自建自用不动产存在的历史遗留问题解决不多。为进一步优化营商环境,做好我市房屋产权登记确权颁证清零行动“后半篇文章”,服务全市高质量发展,根据《山西省房屋产权登记确权颁证清零行动协调机制工作小组办公室关于认真做好全省房屋产权登记确权颁证清零行动“后半篇文章”的通知》(晋房屋登记清零办发〔2023〕3号)等相关政策文件精神,结合我市实际,制定本方案。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻党的二十大精神,坚持民生优先、政府主导、分类处置、廉洁高效的原则,力争在2025年12月31日前,基本解决我市国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题。

## 二、解决范围

2016年12月31日前投入使用,未办理房屋交易和不动产登记手续的国有建设用地上各类住房和办公、经营、生产性用房均列入本次国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题受理

范围。

对于部分 2016 年 12 月 31 日以后建成并投入使用的不动产,因开发建设企业注销、吊销等情况确实不能按照现行法律政策办理的,由房屋产权登记确权颁证清零行动协调机制工作小组办公室报请当地政府同意后,可参照处理历史遗留问题有关政策办理。

权属不清或是存在权属纠纷的土地和房屋、违反规划要予以拆除或是由政府公告列入征收或拆迁范围的房屋、不能取得消防认定意见的房屋、存在重大安全隐患的房屋以及非开发建设单位(指购房人、房屋现行实际权利人以及房屋已经发生转移,其转移过程中的相关权利人)税费未缴清或不缴纳的房屋等,不属于本次遗留问题处理的范围。

### 三、工作原则

(一)坚持“守住底线、安全第一”。拟申请登记发证的不动产,应当符合土地利用总体规划和城市总体规划、符合消防要求或取得消防认定意见、符合质量安全要求或取得质量认定意见。

(二)坚持“民生优先、简化程序”。查处建设单位违法违规行为与为群众办证相分开,在依法纳税和缴纳土地出让金后,启动不动产登记办理程序。

(三)坚持“违法必究、违规必查”。对于符合国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题解决范围的项目,在启动不动产登记时,相关部门同步依法追究建设单位违法违规行为。

## 四、工作任务

### (一)明确办理条件

符合国土空间规划(土地利用总体规划和城市总体规划),质量安全达标,交易真实有效、产权清晰,非因购房人原因形成的房屋交易和不动产登记历史遗留问题,可按照相关政策为群众办理房屋交易手续。

### (二)明确各职责部门分工

各部门参照《中共临汾市委办公室 临汾市人民政府办公室关于成立临汾市房屋产权登记确权颁证清零行动协调机制工作小组的通知》(临办字〔2021〕53号)以及《临汾市人民政府办公室印发关于加快解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的实施方案和处理办法的通知》(临政办发〔2020〕36号)有关规定履行相关职责。

### (三)全力完善相关手续

对于在“清零行动”中按照“将房地产开发企业违法违规同为群众办理不动产登记相分开”原则,先行为群众办理不动产登记的,各县(市、区)人民政府要牵头组织各相关单位系统谋划、分类施策,积极完善后续手续。对于房地产开发建设企业不履行自身义务、不纠正违法行为、不缴纳相关税费的,由各相关部门依各自职责加大惩处力度,并给予一定时间的过渡期,责令开发企业尽快完善相应工作;对于过渡期满仍拒不履行义务的开发企业,按照山西省“清零行动”协调机制工作小组办公室《关于进一步提高全省

房屋产权登记确权颁证清零行动工作质量的通知》(晋房屋登记清零办发[2022]3号)要求,移交房屋产权登记确权颁证清零行动协调机制工作小组下设的清缴清费组进行处置,并形成长效机制。

## 五、办理步骤

对历史遗留问题房屋交易和不动产登记手续的办理,建设单位存在或有承继单位的,由建设单位或承继单位作为申请主体;建设单位不存在或没有承继单位的,由建设单位所在街道办事处(乡镇政府)或社区代办,跨乡镇或街道办的小区,由房屋产权登记确权颁证清零行动协调机制工作小组(以下简称工作小组)办公室根据具体情况指定申请主体或承继单位。

### (一)提出申请

申请主体或指定申请主体,持相关资料向工作小组办公室提出解决历史遗留问题的申请,在办公室对国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题项目进行初步审核认定的基础上,由申请主体或指定申请主体将相关资料送交至建设项目所涉及各职能部门,各职能部门依据各自职责对申请解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的项目进行核查认定及填写《临汾市解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题认定意见书》(以下简称《认定意见书》),并负责督促申请主体或指定申请主体限期完善相关资料。

工作小组办公室在收到《认定意见书》后,结合相关资料决定是否符合纳入解决历史遗留问题范围,确定后向不动产登记机构

下发办理决定书。

## **(二)任务落实**

对纳入解决历史遗留问题范围但在办理过程中遇到具体问题的,工作小组办公室组织召开联席会议,根据本方案要求及各相关部门反馈的《认定意见书》的意见,按照“一案一议”“一案一策”方式进行专题研究,工作小组办公室联席会议以会议纪要形式印发处理意见并报工作小组同意。

## **(三)办理登记**

申请主体或指定申请主体持相关资料、《认定意见书》、办理决定书或工作小组办公室联席会议纪要意见,到不动产登记机构申请办理登记,不动产登记机构按照《临汾市人民政府办公室印发关于进一步加快解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的实施方案和处理办法的通知》进行办理。对房屋权属存在异议的,由购房人通过司法裁判确定物权归属,凭人民法院生效的法律文书及协助执行通知书申请办理相应登记手续。对存在查封、抵押等限制登记情形的,依法处理到位后再行办理。

## **六、相关要求**

各有关部门要把“处理历史遗留问题”期间形成的好经验好做法制度化常态化,修订完善已有的制度规定,建立健全工作机制,持续规范房地产行业管理秩序。

**(一)推动规范房地产税费缴纳。**各县(市、区)自然资源、税务部门要将房屋登记费、契税等不动产登记环节应当缴纳的税费

纳入“一窗受理”。新建商品房交易、交付过程中,凡应由购房人缴纳的房屋契税、登记费等税费,房地产开发企业不得代收代缴;在办理不动产登记时,房地产开发建设单位必须主动配合购房人办理登记,并提交相应资料,严禁以任何理由强制购房人通过代办机构办理。各县(市、区)住建部门要推动新建商品房在办理网签备案时,由建设单位代购房人足额缴纳住宅专项维修资金,待办理房屋交付使用手续时,开发建设单位向购房人收取住宅专项维修资金。各相关部门依各自职责建立完善群众投诉反馈机制,从源头上解决企业代收税费后拒不缴纳或滞留挪用的问题。

(二)持续推动“地证同交”“房证同交”制度改革。各县(市、区)自然资源部门要会同住建、行政审批等相关部门,积极推进“房证同交”“地证同交”制度改革,实现企业拿地或购房群众购房时,即能够取得不动产权证书,从源头上解决从拿地、交房到领取证书时间长的问题,从根本上解决有房无证、交房不交证等问题,真正实现住权与产权同步、用权与产权同步。

(三)持续完善“互联网+不动产登记”系统建设。各县(市、区)人民政府要按照省委省政府进一步优化营商环境的有关要求,持续加大对不动产登记信息化建设的经费投入,各县(市、区)自然资源部门要按照省级统一安排部署,持续推动不动产登记信息化建设,加快完成相关业务系统升级改造、存量数据整合优化、系统接口研发调试等工作,坚决落实省级“互联网+不动产登记”系统“一次都不跑、全程网上办、随时随地办”的建设要求,抓紧上

线新建房首次转移登记业务办理功能,向全市群众提供“手机全程办、证书寄到家”的优质服务。

(四)推行房地全生命周期不动产登记单元代码全覆盖。各县(市、区)自然资源部门牵头,行政审批、住建等部门配合,在宗地形成时即设定单元、编制代码,并将不动产登记单元代码贯穿房屋全生命周期,关联房屋交易、税款征收、确权登记等各项业务,确保相关环节前后衔接一致、真实准确,便利共享、查询、追溯。

(五)加强商品房预售资金监管。各县(市、区)要按照我省《商品房预售资金监管办法》(晋建房字〔2022〕74号),切实加强商品房预售资金监管,确保重点监管资金用于有关工程建设。有关部门办理商品房预售合同网签备案时,应当核对预售资金已存入监管专户的凭证。完成不动产首次登记后,如监管协议无其他约定的,房地产开发企业可申请解除商品房预售资金监管。

(六)积极推动房地产工程建设项目联合验收。根据《关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程联合验收的指导意见》有关要求,各县(市、区)人民政府确定的联合验收牵头部门要坚持积极靠前、提前介入、主动服务,建立联合验收工作机制,推动工程建设项目联合验收改革落地见效,优化项目审批流程,加强信息交换共享,有效压减联合验收时间,不断提升审批服务效能,切实提高企业的获得感、满意度。



# 关于进一步加快解决国有建设用地上房屋交易和 不动产登记历史遗留问题的处理办法

为进一步切实维护群众合法权益,化解社会矛盾纠纷,按照《山西省自然资源厅关于印发〈解决国有建设用地上不动产登记历史遗留问题的若干意见〉(试行)的通知》(晋自然资发〔2020〕4号)、《关于认真做好全省房屋产权登记确权颁证清零行动“后半篇文章”的通知》(晋房屋登记清零办发〔2023〕3号)等文件精神,结合我市实际和“清零行动”形成的经验,制定本处理办法。

## 一、用地、规划、竣工验收备案手续不全

(一)无法提供土地权属来源的,按以下方式处理:

1. 1987年《土地管理法》实施以前建成的不动产,未办理过房屋登记,无权属争议的,经工作小组审定并公告30天无异议后,按国有划拨用地办理不动产登记,土地用途以房屋实际用途确定。

2. 1998年国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发〔1998〕23号)实施前(以1998年12月31日为时间节点),由各党政机关、人民团体、国有企业建成的家属楼、宿舍楼等福利性质的住宅,确实难以查清权属来源文件的,经工作小组审定并委托不动产登记机构公示30天,期满无异议的,按划拨用地处理,办理不动产登记。

3. 政府组织的拆迁改造项目,其已办理了立项、施工许可和竣

工验收等手续,而缺少用地审批手续的,须报请工作小组审定,由地方政府予以批准并完善用地手续后,再行办理不动产登记。

4. 无土地来源证明,四至界线清楚、长期以来未发生过变化,与四邻无纠纷的,形成完整小区或独立院落的,以实测界线确定界址;界线不清楚的,以楼基座确定宗地界址。

(二)已办理《房屋所有权证》,无合法土地权属来源的,按以下方式处理:

1. 1987年《土地管理法》实施以前建成的不动产,经工作小组审定后,按划拨用地处理,办理不动产登记,土地用途以房屋实际用途确定。

2. 建成时间在1987年《土地管理法》实施后至2016年12月31日前的,原建设单位或开发企业存续的,由原建设单位或开发企业补办有关用地手续,补缴土地出让金后,办理不动产登记;原单位、企业灭失或拒不配合的,经工作小组审定出具处理意见后,可以先行办理登记,并将有关情况记载于备注栏。

(三)规划验收手续不全的,按以下方式处理:

1. 在2016年12月31日前建成且按规定能够补办规划验收等手续的,应当依规补办相关手续。

2. (1)在1990年《城市规划法》实施前建成的房屋,其符合规划的,规划和自然资源部门可以依规出具认定意见,办理不动产登记。

(2)在1990年《城市规划法》实施后至2016年12月31日前

建成的房屋,符合土地利用总体规划、城乡规划和控制性详细规划,不影响重大公共利益和公共安全,符合规划相关技术标准,与周边用地和建筑无纠纷、但不具备办理或补办规划验收手续的,按以下情形办理:

①因建成时间较早等原因不具备补办条件、但符合规划的,由规划和自然资源部门出具相关认定意见作为登记条件,按实际用途落宗登记;

②因规划调整造成规划手续缺失或未通过规划核实的,可由规划和自然资源部门进行复核,按实际用途出具规划意见或认定意见,经工作小组审定出具办理意见后进行不动产登记;

③超出规划用地范围的,其超出部分经规划和自然资源部门审定可以保留的,按协议出让补办用地手续,缴纳相关税费后办理登记;

④超容积率的,经规划和自然资源部门同意,出具规划意见,并补缴土地出让金、缴纳相关税费后办理登记;

⑤对超出规划用地范围建设、超容积率建设等违法违规建设行为,在启动不动产登记的同时同步推送至相关职能部门进行查处(原权利人注销或灭失的,由工作小组出具处理意见后办理登记)。

3. 能源、交通、水利等重大基础设施单独选址的,在 2008 年《城乡规划法》实施前立项批复的,农村部分可以不提供符合规划手续,城市部分继续按照有关规定办理。

4. 对不符合规划但不影响土地利用总体规划和城市总体规划实施的,由规划和自然资源部门出具意见,经工作小组审定后,在列明问题要求建设单位整改、追究建设单位责任的同时,可同步办理房屋交易和不动产登记手续。

(四)竣工验收备案手续不全的,按以下方式处理:

1. 在 2016 年 12 月 31 日前建成且按规定能够补办竣工验收手续的房屋,应当依规补办相关手续。

2. 不能补办竣工验收手续的,由住建部门根据规定出具工程质量和房屋安全认定意见,作为办理不动产登记的竣工材料。住建部门实施工程质量安全监督的项目,对符合工程质量安全要求的,出具工程质量认定意见。未实施工程质量安全监督的,由建设单位或承继单位委托第三方机构进行房屋质量安全鉴定并出具认定意见;建设单位不存在或没有承继单位的,由住建部门委托第三方机构(具有相应资质、资格)进行房屋质量安全鉴定,并出具认定意见。

(五)政府组织旧城区改造、企业迁建、棚户区改造以及招商引资等活动中承诺先行用地,后因规划调整、政策变化等原因造成建设项目用地、规划、施工许可、验收等手续不全的,按以下方式处理:

1. 项目主体单位未办理首次登记的,经工作小组审定和实地核查后,按规定补办完善手续后(相关费用可按照当时最低标准收取)为项目主体单位办理不动产首次登记。土地使用权人设定

为项目主体单位,房屋、土地性质按照立项文件确定。

2. 项目主体单位已经取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》的,可以不再办理划拨和改变用途批准手续,由原单位将土地证和房屋产权证原件缴回注销后,重新办理不动产登记,土地性质和用途按实际用地性质认定。

3. 2002年,临汾市人民政府市区建设十大工程中,鼓楼广场建设工程、煤化巷墙改一条街建设工程、贡院东街连片改造工程和向阳西路、鼓楼西路及五一西路拓宽改造等工程,由于政策原因,工程所涉土地签订了出让合同,但出让金欠缴。针对十大工程中改变批准用途、住宅楼办理了房产证但土地超宗建设或有些住户已经办理房产证,有些尚未办理等遗留问题,由企业申请,工作小组审定,可以先行办理登记,将有关情况记载于备注栏。同时由规划和自然资源、住建等行政部门启动遗留问题处置,追缴相关费用、完善相关手续。

## **二、开发建设单位注销、吊销,企事业单位改制、撤销,自然人死亡及房地产开发企业拒不配合**

(一)原开发建设单位或开发企业灭失的,按以下方式处理:

1. 原开发建设单位或开发企业灭失或不具备资格的由承继单位或上级单位或剩余合作方申请办理登记;无承继单位的不动产,由工作小组办公室指定街道办事处(乡镇政府)或社区居委会(社区服务中心)履行不动产首次登记申请义务(只登记不发证),登记机构按申请内容公告无异议后办理不动产登记。

2. 对于原开发建设单位或开发企业因改组、改制、合并、兼并等原因,造成现权利主体不清晰或登记申请主体与相关材料不相符的不动产,属国有企业的,由国有资产管理部門或其上级主管部門进行权利主体认定,经不动产登记机构公示 30 天,公示期满无异议的,由申請人持国有资产管理部門或其上级主管部門认定书提出登记申請;不属于国有企业或权利主体存在争议、纠纷的,经工作小组审核后,由当地人民法院裁判或仲裁委员会裁决认定,申請人可持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书单方提出登记申請。

(二) 自然人死亡或无法联系原权利人的,按以下方式处理:

1. 自然人死亡不能申請、办理不动产登记的,由其合法继承人(按照公证继承或非公证继承有关条件认定资格)凭生效的购房合同、继承公证书、死亡证明等相关材料,按照合案形式直接申請首次登记及转移登记。

2. 因自然人死亡、无法联系原权利人等原因导致不动产现有权利人不能按照双方共同申請的原则办理不动产登记的,现有权利人可凭生效购房合同、购房款票据(或证明)、完税凭证、承诺书等要件单方申請登记。属于划拨用地上不动产的,还需提供补缴土地出让金凭证,不动产登记机构经公告无异议后,办理不动产登记。

(三) 房地产开发企业或原权利人拒不配合的,按以下方式处理:

1. 房地产开发企业、原不动产权利人拒不配合购房者、业主委员会或现不动产权利人办理不动产登记的,可采取司法或调解程

序,经人民法院裁判或仲裁委员会裁决后,由购房者或业主委员会持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书单方提出登记申请。

2. 住宅小区业主已办理《房屋所有权证》,开发建设单位既不缴回原《国有土地使用证》,又不提供原《国有土地使用证》复印件和出具《关于为业主办理不动产登记申请》,致使业主无法办理不动产登记的,经工作小组审定并委托不动产登记机构公告 30 天无异议后(公告事项中需包含将原《国有土地使用证》注销等内容),不动产登记机构据此直接为业主办理不动产登记。

### **三、房屋、土地信息不一致**

#### **(一)房屋、土地权利主体不一致的,按以下方式处理:**

1. 合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书,但没有同步办理土地使用权转移,房屋、土地权利主体不一致,当事人持《房屋所有权证》和《国有土地使用证》共同申请不动产登记的(房屋所有权人或原土地使用权人已故的可由其合法继承人代为申请),不动产登记机构应予以受理,经调查核实,注销原土地使用证,办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。

2. 对于利用相邻、归属于不同权利主体的宗地联合建设不动产(建成的不动产分属于联合建设的各方),申请登记的,不动产登记机构可以在分割、分摊后,分别办理登记。分割、分摊后需对原宗地面积进行调整的,需原宗地权利人同意;涉及国有资产的,应出具其上级主管部门或拥有该资产管理权限的相应部门的书面

同意意见。

3. 以土地使用权为条件与其他单位或个人合建房屋的不动产,根据批准文件、合建协议或投资数额确定土地使用权;1982年《国家建设征用土地条例》公布后合建的,应依法办理土地使用权转让手续后再办理不动产登记。合建方灭失的,可由现申请人补缴土地出让金后办理不动产登记。

## (二)房屋、土地用途不一致的,按以下方式处理:

1. 2016年12月31日前建成的不动产房屋、土地用途不一致的,在申请不动产登记时,应当先由原开发单位按照现有房屋性质办理改变土地用途相关手续,补缴相关税费;原单位已经注销的,可由现房屋所有权人补缴相关税费。登记时,土地用途按照房屋实际用途确定,土地使用期限起始日期与原土地权属来源材料保持一致,终止日期以现行不同用途的最高年限为准。

2. 不动产统一登记实施后建成的不动产房屋、土地用途不一致的,按程序申请变更土地用途、补缴土地出让金差价后,按新用途办理不动产登记。

## (三)擅自改变已批准土地用途的,按以下方式处理:

1. 擅自改变已批准土地用途、未办理不动产登记的,应在补缴土地出让金后办理登记,并同步处置违法违规行为。原单位、企业灭失的,经工作小组审定出具意见后,可以先行办理登记,并将有关情况记载于备注栏。

2. 划拨方式供应的保障住房用地的非住宅部分,属于原配套



的非住宅部分的,可以办理首次登记,土地用途以实际设定,土地性质为划拨用地;办理转移登记时,不能保留划拨性质的,应首先补缴土地出让金,并将土地性质变更为出让后,予以办理登记。土地用途以实际用途认定,起止期限从补缴土地出让金之日起算。

3.擅自将划拨方式供应的保障住房用地住宅部分改变为非住宅的,应在补缴土地出让金后办理登记,并同步处置违法违规行为。原单位、企业灭失的,经工作小组审定出具意见后,可以由现有权利人补缴土地出让金后,按新用途办理登记。土地用途以实际用途认定,起止期限从补缴土地出让金之日起算。

#### **四、跨宗、越宗、宗地分割等不动产登记问题**

(一)跨宗、越宗的宗地为同一权利人的不动产,根据权利人申请,按房屋实际占地范围重新确定宗地后,直接办理不动产登记;原宗地已登记的,应先办理变更宗地面积的变更登记后,再办理其他相应的不动产登记。

(二)跨宗、越宗的宗地分属不同权利人的,征求其他权利人的同意,并经规划和自然资源部门出具同意调整的意见后,再按房屋实际占地范围重新确定宗地,权利相关方申请不动产变更登记。

(三)跨宗、越宗的宗地为道路、绿地等未登记使用权人的国有建设用地的不动产,按房屋实际占地范围重新确定宗地,依法补办用地手续、补缴土地出让金后,办理不动产登记。

(四)未办理《房屋所有权证》,跨宗、越宗(整栋楼基座的除外)的宗地又是未出让的国有建设用地,涉及土地分割、合并或调

整的,按房屋实际占地范围重新确定宗地,并重新办理土地出让手续后,办理不动产登记。

(五)已办理《房屋所有权证》《国有土地使用证》等不动产证书,涉及土地分割、合并或调整的,由所在地规划和自然资源部门对涉及宗地按照房屋与宗地对应一致的原则进行分割、合并或调整边界,按实际用地范围确定用地界址后,要求原房地产开发企业完善相关手续,依据结果办理不动产登记。原单位、企业灭失或拒不配合的,经工作小组审定后,可以先行办理登记,并将有关情况记载于备注栏。

(六)分割、合并调整宗地时,不同宗地土地出让年限不一致的不动产,取相应宗地加权平均值设定年限或者以主体建筑所在宗地使用年限确定,调整后宗地的使用权起始日期以最早一宗地的起始日期起算。

(七)宗地上建筑物设定不动产登记单元时,对于商业、住宅、办公等混合类型不动产及小区,在办理不动产登记时,应当在办理宗地分摊、分割后,再按照有关政策办理不动产登记。

(八)酒店、商业或办公项目已办理规划验收、消防验收或备案的,在不改变建筑功能仅对内部进行分割使用的情况下,可直接办理分割变更登记手续,但分割不动产应满足国家关于不动产单元设定的要求,禁止以虚拟或划线分割的方式对房屋单元进行分割;分割涉及变更消防、公共安全等情况的,应经住建、行政审批服务管理部门批准后再办理变更登记。

## 五、经济适用房、房改房、集资房、安置房和棚改房等不动产登记问题

(一)有合法土地权属来源,但售房单位未办理房屋所有权首次登记的经济适用房、房改房、集资房等,可以由售房单位提供经济适用房、房改房、集资房批复或通知、购房花名册等材料,由工作小组办公室组织相关单位审核,并经工作小组审定后,由售房单位在当地主流媒体上进行公告,公告 30 天,并作出无产权纠纷的承诺,提出登记申请。不动产登记机构凭房屋竣工验收资料、公告等相关资料办理首次登记,只登记不发证,然后由售房单位按审核通过的购房花名册,配合购房人办理不动产转移登记。

(二)未办理不动产登记、原权利人已发生转移的,不动产登记机构要先按购房花名册进行登记后,再按照经济适用房、房改房、集资房、安置房和棚改房上市的具体要求补办手续、缴清税费后办理不动产登记。

## 六、党政机关、人民团体、事业单位不动产登记问题

(一)机关团体单独的不动产,有权属来源文件、单位名称发生变化的,由政府、党委批准文件或同级机关事务管理局出具证明当前不动产由现有单位使用的证明文件后,由不动产登记机构按照现有单位名称办理不动产登记,或按照党委、政府有关要求,将该不动产登记至机关事务管理局或其他相应指定单位名下。

(二)机关团体修建的单独的家属楼、宿舍楼等住宅,有合法权属来源文件的,由原机关团体或其承继单位出具分房时分配人

员名单,公示 30 天无异议后,不动产登记机构依据名单办理不动产登记,土地性质按国有划拨处理;对于不动产权利主体已经发生变化的,不动产登记机构应当先按照分配人员名单办理登记后,再按照国有划拨用地上不动产登记有关规定办理转移登记。

(三)具有合法权属来源,土地性质为划拨,但实际用途为商业、工业等具有营利性质的房屋,应当首先由用地单位或同级机关事务管理局等负责不动产管理的部门,申请重新办理土地出让手续后,再由不动产登记机构办理不动产登记。

(四)多次改革的事业单位,办理不动产登记时,需由其上级主管部门或同级编办出具当前单位性质仍为事业单位的公函后,按照有关规定办理不动产登记。

(五)在 1998 年福利分房制度改革前建成的机关团体、事业单位的不动产,确实难以查清权属来源文件的,可以由不动产登记机构进行公示 30 天,公示期满无异议的,按照国有划拨用地进行办理。

(六)机关团体占用所属企业土地建设的家属楼、宿舍楼,原事业单位改制为企业和公立学校、公立医院、国有科研院所等单位,利用教科文卫划拨用地建设的不符合用途的不动产,按照非房地产开发国有企业不动产登记问题有关规定办理。

(七)市直机关其他类型的不动产登记按《中共临汾市委办公室 临汾市人民政府办公室关于做好市直机关不动产统一管理工作的通知》(临办字〔2019〕106 号)文件办理。

## 七、非房地产开发国有企业的不动产登记问题

(一)非房地产开发的国有企业因建立时间较早或者其他原因,未进行土地、房产或不动产登记的厂房、仓库等企业用地,申请办理国有建设用地使用权及地上房屋不动产登记的,应先由其国有资产主管部门出具公司性质和资产处置意见的有关公函,并经同级规划和自然资源部门认定,其公司主体仍然可以享受保留土地划拨性质的,经不动产权籍调查,宗地四至权属清楚且无争议的,规划和自然资源部门明确宗地面积、土地权利性质和用途,继续保留其划拨土地性质,出具国有建设用地使用权确定意见,办理不动产登记;不符合继续保留土地划拨性质的,公司主体应当按照规定办理土地出让手续,缴纳土地出让金或按规定办理土地使用权作价出资(入股)等国有土地资产处置手续后,再行办理不动产登记。

(二)对于企业利用原划拨用地建设的家属楼、宿舍楼等为职工解决居住问题的住宅楼,可以按以下情形处理:

1. 在 1998 年福利分房制度改革前建成的房屋,按照机关团体不动产登记有关规定执行;

2. 在 1998 年福利分房制度改革后建成的房屋,由原企业负责补办完善土地出让手续并补缴土地出让金后,由该企业申请办理首次登记及首次转移登记;

3. 对于原企业主体已经灭失且无承继单位的,经工作小组审定后,可以按照第二条“开发建设单位注销、吊销,企事业单位改

制、撤销,自然人死亡及房地产开发企业拒不配合”中的有关规定办理首次登记,由现不动产权利主体补缴土地出让金后,办理首次转移登记。

(三)国有企业利用原划拨土地建设商品房、商铺、厂房等非职工福利性质的不动产的,需重新补办土地出让手续,补缴土地出让金,同时将土地性质变更为出让;原企业已经注销,并已将原划拨土地上建设的商品房、商铺、办公楼、厂房等不动产全部或部分出售给单位或个人的,经工作小组审定出具办理意见后,可以按照第二条“开发建设单位注销、吊销,企事业单位改制、撤销,自然人死亡及房地产开发企业拒不配合”的有关规定办理首次登记(只登记不发证),公告 30 天无异议后,由现不动产权利主体按照第九条“有关补缴土地出让金的问题”中的有关标准补缴土地出让金和税费后,办理转移登记。

## **八、工业、军事用地的不动产登记问题**

(一)对于工业用地上的厂房等建筑物、构筑物的不动产登记,不能提供符合规划材料的,可以按照下列情况办理:

1. 出让土地、2008 年《城乡规划法》实施以前的划拨土地,土地出让合同、划拨决定书中有规划条件的,按照第一条“用地、规划、竣工验收备案手续不全”的有关规定办理。

2. 出让土地、2008 年《城乡规划法》实施以前的划拨土地,土地出让合同、划拨决定书中没有规划条件的,可以不要求提供符合规划有关材料,按实际用途予以认定。

3. 2008年《城乡规划法》实施以后的划拨土地,可以持建设用地选址意见书作为符合规划的材料。

(二)对于高标准厂房建成后,权利人申请按幢、按层进行不动产转移登记的,不动产登记机构在对宗地进行分割后,可以办理转移登记。

(三)军事用地上已办理了《房屋所有权证》的住宅小区,申请办理登记的,可由其主管军事机关出具书面意见,同意将实际用途已改变为住宅的军事用地移交地方,并将该部分军事用地变更为住宅用地。不动产登记机构在军事机关交回《国有土地使用证》并提交《关于为业主办理不动产登记申请》后,将该宗地权利人变更为全体业主,不再办理土地用途变更手续,直接按住宅用地和国有划拨用地办理。

(四)军事用地上没有办理《房屋所有权证》的,申请办理不动产登记的,还需要由军事机关按照有关规定申请补充完善竣工验收后,申请不动产首次登记,再办理不动产转移登记。

## 九、有关补缴土地出让金的问题

(一)划拨土地上的机关团体、事业单位的家属楼、宿舍楼等福利性质的多层住房,以及1998年福利分房制度改革前建成的国有企业的家属楼、宿舍楼等福利性质的住房,未办理不动产登记的,根据原建房单位提供的名单,可按照划拨用地办理不动产登记,不再补缴土地出让金;入市交易的,按照成交价的1%收取土地出让金,如成交价低于税务部门计税评估价的,以税务部门认定

的计税评估价为准,并将土地性质改变为出让,土地使用年限为该宗地内第一套房屋上市交易之日起算。

(二)划拨土地上 1998 年以后建成的国有企业的家属楼、宿舍楼等福利性质的多层住房,未办理不动产登记的,不动产登记机构可以根据原建房单位提供的名单,按照税务部门房屋计税评估价的 1% 收缴土地出让金后,再行办理首次登记及首次转移登记;土地性质确定为出让,土地使用年限以批准文件(含企业内部批准文件)时间为准。

(三)独用划拨土地(指独院、独栋的不动产等)上的不动产,除继承之外的不动产转移,在登记时按税务部门房屋计税评估价的 5% 缴纳土地出让金。

(四)划拨用地上的商铺、厂房等营利性质的不动产,可以按照税务部门房屋计税评估价的 5% 补缴土地出让金后,将土地性质改变为出让,土地使用年限以该宗地内第一套房屋缴纳土地出让金日期起算。

(五)住宅地下一层土地出让金可以按照地上住宅税务部门评估价值的 3‰ 收取,地下二层出让价款可以按照地上住宅税务部门评估价值的 2‰ 收取,地下三层及以下土地出让金可以免收。非住宅地下一层出让价款可以按照地表同类建筑物税务部门评估价值的 15‰ 收取,地下二层出让价款可以按照地表同类建筑物税务部门评估价值的 10‰ 收取,地下三层及以下土地出让金免收。

(六)对建设单位暂无补缴能力但有可处置资产的,可报请工



作小组责成相关单位通过转让或拍卖相应资产的方式补缴后办理登记;对建设单位既无补缴能力又无可处置资产的,要经工作小组审定后报请当地政府批准暂时进行挂账处理后,再行办理登记;对建设单位存在其他情况的,经工作小组审定后,报请当地政府根据实际情况进行处置后办理登记。

## 十、其他问题

### (一)关于地下空间的不动产登记问题

地下房屋已取得《房屋所有权证》或不动产权证书,但没有办理地下土地使用权出让,原建设单位存在的,可以按照现行地下空间使用权政策补办用地手续;原建设单位不存在的,由现不动产权利人补缴土地出让金。

### (二)关于不动产首次登记时建筑物区分所有权的问题

申请不动产首次登记时,针对小区内配套建设的学校,统一在不动产登记簿记载暂不予发证,权利人记载为当地政府;小区内配建的活动中心、办公室等社区服务用房,不动产登记时只登记暂不发证,权利人记载为社区。项目建设单位提供相反证据证明的除外。

### (三)关于资料丢失的不动产登记问题

申请主体和购房人相关资料遗失或缺失的,经企业申请,相关职能部门应当为申请人查阅档案,补证或复印存根(加盖部门印章)。档案、存根等遗失的,由相关部门出具认定意见,经公示无异议后,办理各项手续。在办理上述相关业务过程中,职能部门通

过查询档案出具土地、房屋来源等认定意见的,可不再补发相关证书或证明。

#### (四)关于购房人的相关问题

1. 购房人未缴纳契税、住宅专项维修资金等税费的,按购房合同签订时的房价和标准补缴,或者按照当地政府确定的统一标准补缴。

2. 需购房人补缴土地出让金的,按照临汾市人民政府确定的标准进行补缴,多层、高层住宅按照房屋成交价的1%收取土地出让金,如成交价低于税务部门计税评估价的,以税务部门认定的计税评估价为准;独院、独栋、非住宅为税务部门房屋计税评估价的5%。

3. 因购房人“私搭乱建”导致建筑物用途、结构改变的,由购房人自行整改到位后再办理房屋交易和不动产登记手续。个别业主行为不影响其他业主办理房屋交易和不动产登记手续。

4. 购房人已经向建设单位缴纳了相关费用的,按照购房人已缴费用予以办理,欠缴相应费用由各县(市、区)政府组织相关部门向建设单位追缴,相关费用不能及时追缴到位的,由工作小组出具处理意见,按出具的意见办理房屋交易和不动产登记手续。

#### (五)关于权籍调查中违约缺席指界的问题

1. 指界人拒不指界的,由不动产登记机构劝导指界人配合完成指界工作,经劝导,无正当理由又拒不指界的,将指界通知书送达调查宗地和相邻宗地权利人并留存回执。权利人下落不明的,

由街道办事处(乡镇政府)或社区居委会(社区服务中心)协助不动产登记机构通知当事人,完成指界工作;确实通知不到、查无下落的,可采取张贴指界通知书公告7日(同步在规划和自然资源部门网站公告)的方式,告知其在指定时间内到指定地点出席指界。

## 2. 权利人违约缺席指界的,按照下列情形办理:

一方缺席的,其宗地界线根据土地权属来源资料及另一方所指界限确定;双方缺席的,其宗地界线由调查人员根据土地权属来源资料,实际使用现状及地方习惯确定;调查结束后,不动产登记机构将现场调查结果及违约缺席定界通知书送达违约缺席者,违约缺席者拒不签收或下落不明的,将现场调查结果予以公告(同步在规划和自然资源部门网站公告);违约缺席者对调查结果如有异议,需在收到调查结果之日或现场调查结果公告之日起15日内重新提出划界申请,并负责重新划界的全部费用。如逾期不申请,经公告30日后,调查结果自动生效。

指界人在指界后不在地籍调查表上签字盖章的,参照违约缺席指界规定执行。

## (六)关于国有土地上个人自建独院住宅办理不动产登记的问题

按照相关法律法规规定,结合临汾市本级历史实际,对国有土地上个人自建独院住宅办理不动产登记可以提交以下相关材料:

### 1. 提供不动产权属证书或者土地权属来源材料。

建设用地使用权已登记的,提供国有建设用地使用权证书。

未登记的,提供土地权属来源材料。包括:县级以上人民政府批准文件;单位房改房批准文件;已经办理房屋所有权证书的(没有土地权属来源材料),提供房屋所有权证书;单位同意在本单位国有土地上自建房的文件等。

其他不同时期国有土地权属来源资料的确认,应当查明土地历史使用情况和现状,由所在社区(村)对国有建设用地使用权人、面积、四至范围等进行确认后,公告 30 天无异议,并出具证明,经街道办事处(乡镇人民政府)审定,属于合法使用的,予以确权登记。

## 2. 提供建设工程符合规划材料。

有合法规划手续的,提供建设工程规划许可证;有临汾市永久性建筑执照的,提供临汾市永久性建筑执照;有危房改造手续的,提供危房改造手续。

个人自建独院(二层以下,含二层)不能提供建设工程符合规划材料的,由本人出具自建说明(承诺),并提供街道(乡镇)房屋建成情况证明。

## 3. 房屋质量安全由权利人作出书面承诺。

4. 国有独院住宅要求进行不动产权籍调查,提供齐全、规范的权籍调查成果(包括四邻签字、宗地图、房屋平面图、界址坐标、面积等)。

5. 1998 年国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23 号)实施前(以 1998 年 12 月 31 日

为时间节点)取得国有建设用地建成的独院、独栋住宅,按照以上要求提供材料办理不动产首次登记;1998年之后取得国有建设用地建成的独院、独栋住宅,除按照以上要求提供材料外,还需按税务部门房屋计税评估价的5%缴纳土地出让金后再行办理不动产首次登记。

(七)消防验收备案手续不全的,按以下方式处理:

1. 具备建设工程消防验收、备案条件而未办理消防验收、备案手续的,建设单位应当按程序到建设工程消防审批部门办理验收、备案,建设工程消防审批部门出具建设工程消防验收合格意见书。

2. 建设工程资料完备的项目,建设单位应及时依法依规申请消防审验。达不到现行国家工程建设消防技术标准的,由当地人民政府或行业主管部门确认建设时间后,按建设时间的消防技术标准规范进行消防审验。

3. 建设工程资料不完备,经整改可以完善的项目,建设单位应按照消防技术标准抓紧整改,及时完善资料,资料完善后依法依规申请消防审验。

原设计、施工、监理等单位资质不存在的,由现法定代表人作为项目负责人进行签署意见、签字、盖章;已注销的,由建设单位重新委托具备相应资质的单位履行设计、施工、监理职责;确有困难的,由建设单位承担并在建设工程资料上签署意见、签字和盖章。

存在未批先建情形的,需由城市管理部门或综合执法部门依法依规处罚后,能补办的应补办。无法补办的,需对工程实体质量

情况进行检测鉴定,完成质量竣工验收程序后,再行申请消防验收和备案。

4. 1998年9月以前建设使用,且未发生改、扩建(含室内外装饰装修、建筑保温、用途改变)的,不需要办理建设工程消防设计审查验收手续。

本办法自发布之日起施行,有效期至2025年底。本办法是市直各有关单位解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的依据,各县(市、区)人民政府按照“一事一议”的原则,可参照本办法执行。

---

抄送:市委办公室,市人大常委会办公室,市政协办公室,市中级人民法院,  
市检察院,人民团体,新闻单位。

---

临汾市人民政府办公室

2023年9月21日印发

---