

盐政规发〔2021〕4号

盐池县人民政府关于印发 关于妥善解决县城区不动产登记 领域若干历史遗留问题的实施意见的通知

各乡镇人民政府（街道办事处）、政府各部门、直属机构：

《关于妥善解决县城区不动产登记领域若干历史遗留问题的实施意见》已经县人民政府第85次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好组织实施。

盐池县人民政府

2021年11月1日

（此件公开发布）

关于妥善解决县城区不动产登记领域若干历史遗留问题的实施意见

为妥善解决县城区已购公有住房和安置房上市交易等历史遗留问题导致的不动产“登记难”问题，切实维护群众权益，根据《国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》（国土资用发〔1999〕31号）、《建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局关于印发<经济适用住房管理办法>的通知》（建住房〔2007〕258号）和《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）规定和要求，结合我县实际，特制定本实施意见。

一、总体要求

（一）基本原则

——尊重历史，实事求是。要充分考虑历史、现状和政策法规逐步完善的过程，结合项目开工时的政策环境和政策背景，实事求是，区别对待。不属房屋产权申办人责任的，补缴相关税费和法律责任追溯不作为不动产登记的前置条件。

——先易后难，先急后缓。要改革创新、简化程序，实施有效联动，通过开展详细的摸底调查，建立问题项目档案台账，逐项梳理问题和查找原因，按照问题解决的难易程度和轻重缓急，制定有针对性的措施，分批次、分类别开展工作，成熟一个、解决一个，谨防问题堆积。

——统一领导，统筹实施。为加快推进县城区不动产登记领

域若干历史遗留问题解决，成立由县委副书记、政府县长任组长，县委、人大、政府、政协分管领导任副组长，法院、发改局、司法局、财政局、自然资源局、住建局、审批局、税务局、信访局、档案馆、盐池县国有资产经营有限公司、花马池镇人民政府、街道办事处主要负责同志和县人民政府法律顾问为成员的盐池县妥善解决县城区不动产登记领域若干历史遗留问题工作领导小组（以下简称领导小组），统筹组织实施。领导小组办公室设在自然资源局，政府分管领导兼任办公室主任，自然资源局和住建局主要负责同志兼任办公室副主任，负责领导小组日常工作。

（二）工作职责。法院负责加快不动产涉诉案件审理等有关工作；司法局负责加快不动产涉法和行政复议案件办理等有关工作；财政局负责土地出让金征收监管；政府承担的土地出让金支付；足额保障工作经费等有关工作。自然资源局负责领导小组办公室日常工作；办理规划、用地手续和上市用地出让手续；不动产统一测绘和确权登记；制定工作操作流程；与信访局共同做好信访维稳等有关工作。住建局负责核实并提供经济适用房（不含单位集资房）、已购公有住房（含房改房）、拆迁安置房等县城区不动产登记领域历史遗留问题的详细信息及佐证资料，形成基础台账；房屋上市交易审核；建设项目竣工审核；原旧城指挥部等政府顶账和拆迁安置住房的信息审核等有关工作。税务局负责税费征收管理等有关工作。信访局负责制定信访预案；做好解决不动产登记领域历史遗留问题的日常信访维稳等有关工作。档案馆负责建设项目历史档案协助查询有关工作。国有资产经营有限公司负责国有资产管理有关工作。

花马池镇人民政府、街道办事处负责辖区内不动产登记领域历史遗留问题的核实、协调等有关工作。

二、适用范围

适用于县城区总体规划（国土空间总体规划）范围内的国有建设用地上土地和房屋权属无争议并已合法实际入住或出售，房屋产权申办人无明显过错，因历史政策等原因长期未能办理不动产登记的住宅项目和政府负责的历史遗留建设项目。已经县人民政府研究和不动产登记机构“一事一议”决定的不动产登记遗留问题，从其决定，不适用本意见。

三、工作措施和办法

（一）关于国有划拨土地上住房上市交易的问题

1. 划拨土地上已购公有住房和经济适用住房。

对县城区已购公有住房（含房改房）和经济适用住房（含单位集资建房）按以下方式办理。

（1）分摊面积。出让面积按整幢建筑总用地面积（即楼基底面积）除以整幢建筑总面积计算分摊土地面积后，乘以上市房屋建筑面积，确定为每户出让面积。办理不动产登记时，在登记簿中注记“本宗地内公用部分土地使用权未作分摊出让，为划拨用地”。自建住房是单独院落的，以独有面积计算。

（2）出让年限。按照住宅 70 年减去项目建成至申请上市签订《出让合同》之间已使用年限，计算剩余出让年限。

（3）年期修正系数计算方法。从同一住宅小区的第一套房屋上市交易补办出让手续之日起确定为出让起始日，此后其它各套房屋上市时，其土地出让年期相应缩短，以使同一宗地的出让土

地使用权保持相同的截止日。年期修正系数标准见下表：

年期修正系数标准表

出让年期 (年)	70~66	65~61	60~56	55~51	50~46	45~41	40~36	35~31	30~26	25~21	20以下
修正系数	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.7	0.65	0.6	0.55	0.5

(4) 缴纳出让金标准。房屋所在宗地标定地价(元/平方米)
×缴纳比例 15%×上市房屋分摊土地面积(平方米)×年期修正系
数=补缴土地出让金。

(5) 出让及确权方法。原则上经初始使用权人同意，由现
使用人补缴土地出让金后，按出让方式办理不动产登记手续。

2. 拆迁和棚户区改造安置房。参照已购公有住房和经济适
用住房办理方式，补缴土地出让金=房屋所在宗地标定地价(元/
平方米)×缴纳比例 40%×上市房屋分摊土地面积(平方米)×年
期修正系数，由安置户持《拆迁安置协议》补办土地出让手续，
按出让方式办理不动产登记手续。盐池县人民政府《关于印发盐
池县城镇棚户区及城中村改造工程房屋征收补偿安置方案的通
知》中明确土地出让金费用由政府承担的，由财政统一支付。

房屋产权已经转移的，首先由原安置户办理出让手续并登
记，再由交易双方按规定办理转移登记。

**3. 以国有资产拍卖处置方式进行市场公开销售的空置安置
房、经济适用房、商品房。**参照已购公有住房和经济适用住房办
理方式，按房屋所在宗地现行评估地价执行。

4. 其他类型国有划拨用地住房。申请上市交易并办理出让
手续的，报经领导小组同意后，按照评估价款补缴土地出让金后，
按出让方式办理不动产登记手续。

(二) 原旧城改造顶账和政府安置房屋的问题

5. 原旧城改造顶账房屋。原盐池县旧城改造指挥部文件明确同意，且符合现行相关规划的建设项目，由自然资源局按现状出具规划核实意见，按照现行评估地价补缴土地出让金后办理不动产登记手续。无原盐池县旧城改造指挥部文件同意或文件描述不清的建设项目，由自然资源局、住建局出具规划审查意见，明确产权主体、面积、规划条件等内容，经在政府门户网站和房屋所在地公示 20 日无异议的，报经领导小组研究同意，按照现行评估地价补缴土地出让金后办理不动产登记手续。

文件明确包含土地出让金价款的，由自然资源局分批次报经领导小组同意后，土地出让金由财政统一支付。

(三) 关于办理不动产登记手续的有关问题

6. 欠缴土地出让价款和相关税费的住宅项目。项目责任单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款和相关税费，但房屋已销售，且产权申办人持有购房合同或房产证的，按照“证缴分离”原则，先行办理不动产登记手续，相关部门同时向项目责任单位追缴土地出让价款和相关税费；房屋未销售的，应由项目责任单位依法足额缴纳土地出让金和相关税费后，方可办理不动产登记。在国有划拨土地上建设且擅自对外出售的住房，符合出让条件的，参照上述房屋未销售情形办理。

7. 未达到办理施工许可证条件的建设项目。根据《住房和城乡建设部办公厅关于宁夏回族自治区调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额意见的函》（建办市函〔2020〕433 号）文件规定，工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）

或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的房屋建筑和市政基础设施工程，由建设单位或个人出具工程竣工承诺书，明确工程质量等内容，经住建局书面审核同意作为工程竣工合格资料办理不动产登记。

8. 已灭失且未办理注销登记房屋。能明确拆迁主体单位的，由原拆迁组织单位集中提供《拆迁安置协议》或已拆迁安置说明并申请，集中办理不动产注销登记；无法明确拆迁主体单位但能认定拆迁事实的，由花马池镇人民政府或街道办事处集中出具拆迁情况说明并申请，办理不动产注销登记。

9. 涉抵押涉诉已销售住房。开发单位在项目的建设用地使用权、在建工程未解除抵押而对外违规销售的，须由开发单位通过置换抵押物或偿还抵押贷款等方式释放抵押物后，方可办理不动产登记。开发单位因债务、不动产权属纠纷等原因不动产被法院查封的，须经法院判决或通过置换查封标的等方式解除查封状态后，方可办理不动产登记。

10. 土地和房屋产权分离抵押的不动产。在 2016 年 9 月 26 日不动产统一登记前，存在土地和房屋产权分离抵押，且抵押状态未消除的，在办理新的抵押登记前，须完成房地一体不动产登记后方可办理。

（四）关于城乡规划与土地规划、批供地、确权登记信息不一致的问题

11. 项目用地实占面积小于或等于供地面积，且符合相关规划的，由自然资源局按现状出具《规划核实意见》，并办理不动产登记；实占面积大于供地面积时，须依法依规完善土地和规划

手续后，方可办理不动产登记。涉及违法违规问题达到立案查处标准的，须查处到位消除违法状态后，方可补办土地和规划手续。

四、国有划拨土地上住房上市交易程序

(一)由住建局统一向财政局、自然资源局提供经济适用房、已购公有住房（含房改房）、拆迁安置房等县城区不动产登记领域历史遗留问题的详细信息及佐证资料，形成基础台账。

单位集资房由原产权单位或承继单位负责提供。

(二)由自然资源局负责委托第三方资质测绘机构对已购公有住房（含房改房）和经济适用住房（含单位集资住房）开展不动产测量（测量费用由财政统筹支付），按现状出具规划认定或核实意见，补办用地手续，并在政府门户网站和房屋所在地进行公告。其他房屋测绘委托及费用支付由相关权利人自理。

(三)已购公有住房（含房改房）和经济适用住房（含单位集资住房）需上市交易的，由房屋产权登记人和现产权申办人共同向住建局提出申请并办理审批手续。单位集资建房的还需原项目责任单位审核；原项目责任单位主体灭失的，由承继单位或上级主管部门审核；无承继单位和上级主管部门的，由花马池镇人民政府或街道办事处审核。审核结果须在政府门户网站和房屋所在地公示 20 日无异议后办理上市交易手续。

(四)现产权申办人持权属来源证明材料（原房屋所有权证、国有土地使用证），到自然资源局核算土地出让金金额并按照前述有关规定缴纳，办理分摊土地出让手续。

(五)房屋产权登记人和现产权申办人持《国有土地使用权出让合同》、缴纳出让金发票和身份证明等材料，共同到政务大

厅不动产登记窗口办理不动产转移登记。

五、保障措施

(一)强化工作队伍。为加快推进县城区不动产登记领域若干历史遗留问题妥善解决，领导小组办公室成员从财政局、自然资源局、住建局、税务局、街道办事处抽调，实行集中办公，抽调人员与原工作单位脱钩管理，抽调期间不承担原单位工作任务。领导小组办公室要根据工作实际，不定期提请领导小组召开工作会议，安排部署有关工作，并研究解决重大疑难问题。

(二)强化责任落实。各部门要主动作为、紧密配合，明确责任主体、措施和时限，严格按照本意见的相关内容执行，加快推进遗留问题解决。要坚持“疏堵”结合，消化存量、严控增量，从用地、规划审批和监督管理等方面规范国有建设用地开发利用秩序。司法机关和行政机关要建立联动机制，依法从速解决不动产涉法涉诉问题，切实防范不动产遗留问题长期积压。财政局要足额保障应缴土地出让金和各项工作经费。

(三)强化监督问责。各部门既要敢于担当、勇于负责，又要防止违法违规行为借机搭车，领导小组办公室要适时提请县委督查室、政府督查室进行督查检查，对推诿扯皮、以各种理由拒不执行本意见、处理办证遗留问题推进不力的单位和个人进行通报批评。情节严重的，移送纪委监委追究相关责任人党政纪责任。构成犯罪的，移交司法机关追究相关责任人刑事责任。

(四)强化宣传引导。各部门要充分运用新媒体和传统媒介，广泛宣传不动产登记相关法律法规政策和本意见精神，制定明晰的办理流程图，以简明、直观的图、表等方式公开相关规程及标

准，以方便房屋买卖双方能自行概算应缴纳的土地出让金数额，营造良好工作氛围。

六、附则

(一)各乡镇人民政府所在地国有建设用地上存在有同类问题，经领导小组研究同意后参照本意见，在本辖区内实施；列入到 2024 年 1 月 1 日前拆迁征用计划内的房屋及南环新村等政府统一规划整治改造区域内的已购公有住房（含房改房）等房屋，暂不予办理；自 2021 年 12 月 1 日起，新增同类不动产登记问题不适用于本意见；本意见与国家和区市有关政策不一致的，以国家及区市政策为准；本意见未尽事宜，由县领导小组研究决定。

(二)本意见自 2021 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 11 月 30 日。《盐池县经济适用住房上市交易管理办法》（盐政办发〔2013〕58 号）与本意见不一致的，以本意见为准。

附件：盐池县已购公有住房和经济适用住房上市交易申请
审批表

附件

盐池县

已购公有住房和经济适用房上市交易 (不动产确权登记) 申请审批表

申请个人(单位)名称: _____

申请日期: _____

盐池县已购公有住房和经济适用房上市交易申请审批表

产权登记情况	权利人姓名			身份证号			
	配偶姓名			身份证号			
上市住房情况	房屋座落	小区 号楼 单元 室			建筑面积	平方米	
	购房款	元	房屋类型	<input type="checkbox"/> 房改房 <input type="checkbox"/> 经济适用房 <input type="checkbox"/> 集资房 <input type="checkbox"/> 其它 _____			
	购房时间	年 月 日	房屋所有权证号				
申请上市理由	<input type="checkbox"/> 出售	姓名			身份证号		
	<input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 遗赠 <input type="checkbox"/> 离婚析产 <input type="checkbox"/> 法院裁定等 <input type="checkbox"/> 其它					是否符合经济适用住房 申购条件	
	受让人姓名		身份证号			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
<p>本人自愿申请上市，已征得家庭共有人同意，且保证以上情况及所提交的资料属实，若有不实，愿承担一切法律责任。</p> <p style="display: flex; justify-content: space-around;">产权登记人签字：产权登记人配偶签字：</p> <p style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">年 月 日年 月 日</p>							
原产权单位或承继单位或代理单位或上级主管单位意见	(盖章)						
	年 月 日						
住建局审核意见	<p>经审查，该住房符合盐池县已购公有住房和经济适用房上市交易的有关规定，并在政府网站公示20天无异议，同意其上市交易。</p> <p style="display: flex; justify-content: space-between;">经办人：盐池县住房和城乡建设局 (盖章)</p> <p style="display: flex; justify-content: space-between;">负责人：年 月 日</p>						

盐池县人民政府办公室

2021 年 11 月 1 日印发