

石台县人民政府办公室关于石台县不动产确权登记发证若干问题的意见（试行）

石政办〔2016〕19号

各乡镇人民政府，各管委会，县政府各部门、各直属机构：

为有效解决不动产确权登记发证工作中出现的有关问题，切实保障不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》等有关法律法规规定，结合我县实际，提出如下意见：

一、不动产登记的申请、受理、审核、登簿、发证等属于不动产登记完整的职责，统一由县不动产登记局负责，县不动产登记中心具体承办。

二、申请不动产登记，须提供相关土地权属来源和地上定着物来源材料。凡权属清楚、无争议，符合有关法律和政策规定，且证件齐全、手续完备的，发放不动产权利证书或证明。

三、涉及土地、林地等不动产权属争议，由有权机关作出处理决定，作为不动产登记依据之一。

四、对于土地确权有关问题，应依据《确定土地所有权和使用权的若干规定》（〔1995〕国土（籍）字第26号）和《关



于规范安置房土地使用权登记管理工作的通知》（石政办秘〔2013〕36号）、《关于农村集体土地使用权确权登记发证有关问题的处理意见》（石国土资〔2009〕100号）有关规定，以及针对不同历史时期提供所在地村委会、社居委出具的土地权属来源证明、合法的用地批准文件或经国土部门依法处理后补办的合法用地批准文件等予以办理。

五、《石台县商品房国有建设用地使用权分割登记暂行办法》（石政办〔2011〕49号）（以下简称《暂行办法》）出台后，房地产开发企业首次为业主办理国有土地使用权分割登记的，按《暂行办法》规定分摊按份共有和共同共有土地使用权。

《暂行办法》出台前房地产开发企业已办理国有土地使用权分割登记，且共同共有土地使用权作为国有零星土地未进行分摊的，继续执行该规定。土地使用权性质为划拨类型的权利人，仅分摊按份共有土地使用权。

六、因建房规划手续不齐全等历史原因导致无法办理房屋所有权证的，权利人应先向县规划部门申请补办规划认定手续，县规划部门进行实地核查。对不压占道路等市政规划红线，不影响安全居住和使用，依法履行完毕相关行政处罚决定的房屋，由所在地乡镇政府、城市管理、消防、房屋安全鉴定机构共同出具的检查意见和鉴定结论，经公告且四邻签字无异议的，在



权利人缴清相关规费后，县规划部门予以补办完善规划手续，作为不动产登记依据。

七、土地权利人申请登记的不动产，与原批准的土地用途、规划条件不一致的，须经原出让方和规划部门同意补办相关手续，并按规定补缴相应的土地出让金和规费。

八、因历史原因，城镇职工按房改政策所购住房面积均为计价面积，其外墙及楼道等公共部分面积均未计价并属于原产权单位。房改房住户申请不动产登记，经原产权单位或主管部门、县国有资产管理部门同意，根据《房屋测量规范》准确测定房改房建筑面积及宗地面积，按现有实测面积办理不动产首次登记或变更、转移登记。个人违规改建、扩建住房不予确权登记。

九、对于城镇职工按房改政策所购住房未纳入房改范围的院落，房改房住户申请不动产登记，其增加产权部分经原产权单位或主管部门、县国有资产管理部门同意，县国土部门核定后按现行基准地价全额补交土地价款，并根据用户申请办理不动产首次登记或变更、转移登记。

十、对于无人申请登记的房屋，由县房产事务局公告代管，代管一年后仍无人申请登记的，县房产事务局应向房屋所在地人民法院提出申请，由人民法院认定为无主房屋后，依法收归



国有。

十一、被确认为棚户区改造对象的房地产不予受理不动产登记申请。涉及棚户区改造及拆迁安置等由政府委托有关单位负责建造的房屋，根据“谁建设，谁领证”的原则，由建管单位向登记机关提交相关证件、证明等材料，并提出不动产首次登记申请，协助安置户办理不动产分割登记手续。其多余房源由政府委托相关部门进行拍卖，拍卖后由建管单位协助受让人办理不动产登记。

十二、对于分期开发的整体项目，其用地是同一、独立的规划条件的，在不影响其他权利人合法权益的前提下，可以以开发项目详细规划为基准分割宗地，应保持原宗地范围不变，不打破建筑物、构筑物整体布局。开发企业应书面承诺对提交材料的真实性负责，负责解决因宗地分割登记引起的土地权利人利益诉求等问题。小区内市政配套设施和有关公共建筑配套设施属于全体业主共有。

十三、因跨宗地建设建筑物、构筑物致使地上产权无法分割，导致宗地合并的，其土地使用权人、批准用途、土地使用权类型须一致，原宗地土地使用权使用期限不一致的，按照较长的服从于较短的原则，确定合并后宗地土地使用期限。土地权利人应提供相应的《建设工程规划许可证》和承诺书，承诺



自愿放弃因宗地合并登记导致部分土地使用权出让年限减少的权利。

十四、土地权利人申请办理土地使用权分割、合并变更登记，建设项目涉及改变使用权类型、用途、调整容积率的，还应提交政府有关规划批文、土地出让合同补充协议、补缴出让金凭证及相关税费凭证等有关资料。

十五、因《建设工程建筑面积计算规范》与《房屋测量规范》计算面积标准不同，导致房屋所有权权属来源与确权登记结果面积不一致的，在不动产登记时说明原因，确权登记结果依《房屋测量规范》执行。

十六、本意见自发布之日起执行。

十七、本意见由县不动产登记局负责解释。

石台县人民政府办公室

2016年7月14日