

阿右政办发〔2023〕44号

**阿拉善右旗人民政府办公室
关于修订印发《阿拉善右旗集中治理国有
土地上房屋权属登记历史遗留问题的
化解方案（试行）》的通知**

各苏木（镇）人民政府，有关部门：

为更好适应当前工作需要和政策要求，现对《阿拉善右旗集中治理国有土地上房屋权属登记历史遗留问题的化解方案（试行）》进行修订，现将修订后的方案印发给你们，请结合工作实际，认真遵照执行。

阿拉善右旗人民政府办公室

2023年12月21日

阿拉善右旗集中治理国有土地上房屋权属 登记历史遗留问题的化解方案（试行）

近年来，我旗有相当数量的居民小区和群众住房以及商业服务用房因建（购）房手续不全、职能部门管理不到位、开发建设单位违规等原因，致使无法进行房屋权属登记，为有效解决群众“办证难”问题，按照“尊重历史、兼顾现实”和“规费征缴与办证分离”的原则，对2015年12月31日前开工建设项目遗留问题进行解决，切实保障人民群众合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《国土资源部住房城乡建设部关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》（国土资发〔2017〕108号）等有关法律法规和政策，结合我旗实际情况，修订如下方案：

一、首次产权登记主体的确定。开发建设单位存在的，由开发建设单位提出申请办理不动产首次登记后，再给各业主办转移登记手续。

对开发建设单位已经不存在的，或开发建设单位虽存在，但无法履行首次登记义务的项目，相关苏木镇指定房屋所在社区代为履行不动产首次登记申请人义务，不动产登记中心按照不动产登记有关程序进行公告，无异议后办理首次登记。

二、土地处理意见。根据项目批准、备案的手续，由自然资源部门依据国有土地出让、划拨的有关规定，与开发单

位签订《国有建设用地使用权出让合同》或《划拨决定书》。

对于经济适用房等保障性住房项目，无土地登记或审批档案的，由原建设单位出具经旗人民政府或主管部门批准建设的文件或证明；原单位已不存在的，由其行业主管部门出具相关证明，按照“地随房走”的原则，在不违反国土空间总体规划的前提下，类似项目在登记国有建设用地使用权信息时，土地使用权类型按划拨确认。

对于集资等方式建设的商业用房和机关事业单位所建办公楼中配建的商业用房，无土地登记或审批档案的，由原建设单位出具经旗人民政府或主管部门批准建设的文件或证明；原单位已不存在的，由其行业主管部门出具相关证明，按照“地随房走”的原则，在不违反国土空间总体规划的前提下，由自然资源部门与业主签订《国有建设用地使用权出让合同》，在登记国有建设用地使用权信息时，土地使用权类型按出让确认。

划拨土地上的保障性住房五年内不得上市交易，自签订购房合同之日起（以缴款凭证为准），满五年后上市交易的需补缴土地出让金，补缴按照财政部、国土资源部、建设部《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售补交土地出让金和收益分配管理的若干规定》（财综字〔1999〕113号）和国土资源部《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）文件，测算补缴的土地出让金。补缴出让金测算公式：补交土地出让金价款（元）=

交易房屋分摊土地面积（平方米）×交易房屋所在区域土地基准地价（元/平方米）×10%×年期修正系数。土地使用期限调整为70年，土地使用年限起始期为该宗地内第一套房屋上市交易之日起计算，其土地使用权取得方式变更为出让。划拨土地上的其他住宅交易参照按此条款执行。

未满五年的保障性住房，房屋所有权人为办理房屋抵押贷款进行抵押登记时，由房屋所有权人按此条款缴纳土地出让金，土地使用权取得方式变更为出让。

划拨土地上所建除住宅以外的其他类型房屋上市交易时，由自然资源部门与房屋购买人签订《国有建设用地使用权出让合同》，按交易时点的评估地价收缴土地出让金。

三、规划处理意见。对列入集中治理范围的项目，经旗规划主管部门实地复核后认定不违反国土空间总体规划的，按现状用途出具规划审查意见，不动产登记部门据此办理房屋产权手续。同时，规划主管部门依据建设单位申请补办有关规划审批手续。其中，涉及超容积率的，规划主管部门按照规定程序审批后，重新签订《国有建设用地使用权出让合同》或《补充合同》，即可办理规划许可和规划验收手续。

四、竣工验收备案处理意见。对于建设部门未实施监管或质量、安全资料不齐全的项目，开发建设单位委托有资质的第三方房屋检测鉴定机构对房屋结构安全和主要功能进行鉴定，经鉴定房屋结构安全、主要功能完备的，不动产登记

机构先行办理房屋产权登记。开发建设单位不存在的由项目业主委托进行鉴定，鉴定费用由项目业主承担。

五、规费处理意见。按照“费证分离”的原则，房屋交易和不动产登记部门先行为业主办理产权登记。开发建设单位欠缴规费，由各执收部门负责收缴，项目相关主管部门和司法机关全力配合，避免造成国有资产流失。

六、行政处罚处理意见。涉及违法用地、违法建设处罚的，经济适用房、回迁安置房、商品房等住房应当按规定执行处罚。确有困难需延期或者分期缴纳罚款的，经企业申请和行政主管部门批准，可签订协议缓缴或者分期缴纳。

七、完税问题处理意见。对开发建设单位已缴纳销售环节税费的房屋，但无法开具发票的，办证所需的购房发票可由开发建设单位出具的购房款收据代替，由税务机关根据企业缴纳税费信息，结合购房合同，给购房人开具契税完税凭证，购房人凭契税完税凭证申请办理不动产登记。

对开发建设单位未缴纳销售环节税费的房屋，税务机关不予开具契税完税凭证，不动产登记部门不得受理不动产登记。

八、不动产登记处理意见。不动产登记部门依据开发建设单位申请和自然资源、城管执法、建设、房管等部门先行办理产权登记意见及上述土地、规划、竣工验收备案有关意见办理产权登记。开发建设单位不存在的，由项目业主联合申请。

对已分别办理土地、房屋登记手续，房屋发生转让并由买卖双方当事人按规定申请办理了转移登记，但未及时申请办理土地变更登记，造成房地权利人不一致，现房屋权利人申请房地一体登记的，不动产登记机构应核实有关情况，尊重房屋交易事实，按有关规定将两证收回，由双方当事人签署知悉该情况的具结书后，予以登记。如因原权利人下落不明等原因确实无法提供原土地使用证的，由不动产登记机构公告原土地使用证作废，公告期满无异议后，再办理房地统一登记手续。

九、违规开发企业处理意见。对于拖延办理相关手续，恶意拖欠相关规费的开发建设单位列入失信黑名单，并通过相应媒体向社会公开曝光，限制其在阿拉善右旗范围内从事开发建设经营活动。涉嫌违法的，依法追究其法律责任。

十、本方案自印发之日起执行。如我旗已有规定与本方案不一致的，按本方案执行。