

镇平县人民政府办公室

关于印发中心城区国有土地上自建房屋不动产登记工作方案的通知文件解读

一、《镇平县中心城区国有土地上自建房屋不动产登记工作方案》解读方案

（一）解读材料提纲。

1、背景和依据

2、主要内容

（1）明确时间本次登记工作自发布之日起三年内。

（2）明确解决不动产登记历史遗留问题的基本原则。

（3）明确政策适用范围。

（4）明确问题类型和解决处理办法

（5）明确相关费用核算征缴标准

3、组织领导及相关要求

4、实施时间

（二）解读材料形式

《通知》拟以文字形式进行解读。

二、《镇平县中心城区国有土地上自建房屋不动产登记工作方案》解读材料

日前，镇平县人民政府办公室印发了《关于印发中心城区国有土地上自建房屋不动产登记工作方案的通知》，现就有关内容进行解读：

1、文件出台背景和依据

由于历史原因，我县中心城区不动产登记历史遗留问题涉及面广、住户多、情况复杂，主要表现在：一是用地或房屋手续不完善；二是未取得规划许可或未按规划许可建设，没有竣工验收手续；三是房屋和土地的用途、权利人信息不一致。以上问题久拖不决，导致这些房屋无法办理不动产登记，取得不动产权证书。为解决我县城区不动产登记遇到的相关问题，规范我县不动产统一登记工作，加强城区居民自建房管理，规范居民建房行为，进一步维护群众合法权益，维护社会和谐稳定，根据河南省自然资源厅贯彻落实《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》的意见（豫自然资发〔2021〕34号）等精神，我局在前期调研和充分征求意见的基础上，起草了《关于处理中心城区国有土地上居民自建房不动产登记历史遗留问题的通知》。

出台依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国民法典》
- 5、《不动产登记暂行条例》
- 6、《不动产登记暂行条例实施细则》
- 7、《建筑工程施工许可管理办法》
- 8、《建设工程质量管理条例》
- 9、《河南省自然资源厅贯彻落实〈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〉的意见》（豫自然资发

〔2021〕34号)。

2、文件的主要内容

(1) 明确时间本次登记工作自发布之日起三年内。

(2) 明确解决不动产登记历史遗留问题的基本原则。本《通知》按照“尊重历史,实事求是;民生优先,简化程序;房地一体,分类处理,分清主次,逐步推进”的原则,区分不同时期、不同类型历史遗留问题,妥善解决不动产登记历史遗留问题。

(3) 明确政策适用范围。《通知》根据我县实际情况,明确了政策的适用范围。主要范围:县城中心城区将军路以西,平安大道以北, 207 国道以东,北至杏山大道以南。主要对象包括:居民自建并竣工投入使用的房屋,其中居住类房屋指三层(含三层)以下的庭院式住宅,沿路临街类房屋指六层(含六层)以下的门面房。同时,被县政府和县政府成立的相关工作机构通告列入征收范围的房屋、纳入城中村改造范围的房屋,依法认定为危房的房屋,侵占或占压城区河道的房屋,单建或联建的单元式住宅楼、小产权房屋不属于本次处理范围。

(4) 明确问题类型和解决处理办法。主要从四个方面对问题类型,提出相应的解决处理办法。一是土地证房权证缺失问题处理办法。二是有土地证有房权证房屋处理办法。三是居民自建房(已完善初始登记)转移问题处理办法。四是居民自建房超占土地问题处理办法。

(5) 明确相关费用核算征缴标准。一是城市基础设施配套费。依据《镇平县人民政府关于印发镇平县城市基础设施配

套费征收管理暂行办法的通知》（镇政[2013]72号）的规定，居民自建住宅每平方20元，沿路两侧临街房每平方50元。二是土地出让金。依据《河南省财政厅关于加强我省土地收益征收管理有关问题的通知》（豫财综[2001]79号）的规定，出让土地核算标准为：现行基准地价下限 $\times 40\%$ $\times$ 土地面积，划拨土地核算标准为：现行基准地价下限 $\times 4\%$ $\times$ 土地面积。三是违法占地处罚。分三个时期，其中1998年12月31日之前建成使用且未发生转移的房屋（比对1997年城镇地籍调查成果），免于处罚；1999年1月1日至2009年12月31日期间建成使用的房屋（比对土地二调成果），按照每平方10元的标准进行处罚；2010年1月1日之后建成使用的房屋，按照每平方20元的标准进行处罚。四是税款缴纳按现行政策标准执行。

3、组织领导和相关要求

（1）加强领导。成立由县委常委、常务副县长任组长，分管县自然资源工作的副县长任副组长，纪委监委、自然资源、规划、住建、税务、财政、效能服务中心及街道办事处等相关单位主要负责同志为成员的镇平县处理自建房不动产登记历史遗留问题工作领导小组。领导小组下设办公室，办公室设在县政府办公室，按照“统一组织、统一测绘、统一鉴定、统一审核、统一文书、统一发证”六统一模式，具体负责全县中心城区自建房不动产登记历史遗留问题处理工作的组织和实施。

（2）明确职责。各成员单位要按照“谁主管、谁负责”的原则，切实履行本部门职责，认真落实领导小组明确的工作任务，密切配合，主动作为，相互支持，形成合力，充分发挥

协同一致的作用。各街道办事处要充分发挥属地管理职责，做好工作组织、审核审查、宣传动员、政策解释和信访稳定工作。对工作中推诿扯皮，不履行或不正确履行职责，影响工作进展，损害行政相对人合法权益的，将追究相关责任。

（3）加强监管。相关职能部门和各街道办事处要加强对居民自建房的审批和监管力度，制定依法有序、符合实际、操作性强的自建房审批模式和流程，严禁产生新的遗留问题。对不属于本次处理范围的项目，各职能部门应严格把关，不得擅自搭车、违规办理。对违反有关法律、法规开发建设房地产，激发群众上访或者煽动群众上访的企业或个人，依法予以严肃查处。

4、 实施时间文件印发之日。