

达拉特旗人民政府关于印发《达拉特旗推进 解决历史遗留非住宅类项目不动产 登记实施方案》的通知

各苏木镇人民政府，各街道办事处，旗政府各部门，各开发区、
园区管委会，各直属单位，各企事业单位：

现将《达拉特旗推进解决历史遗留非住宅类项目不动产登记
实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

达拉特旗人民政府

2022 年 11 月 29 日

达拉特旗推进解决历史遗留非住宅类项目 不动产登记实施方案

为深入践行以人民为中心的发展思想，持续优化我旗营商环境，依据《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）精神，结合我旗解决房地产领域历史遗留问题工作实际，制定本实施方案。

一、适用范围和条件

本方案适用于我旗范围内因用地、规划、建设审批手续不全，导致无法办理不动产登记的工业、商业、办公及科研、医疗、教育、体育等历史遗留的非住宅类项目。应同时满足以下条件：

（一）《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）出台前（即2021年1月4日）已建成竣工；

（二）项目位于国土空间规划的城镇开发边界以内；

（三）项目土地性质为国有建设用地；

（四）项目土地、房屋权属无争议；

（五）申请人同意在不动产登记前缴清土地出让金和相关税费。

二、处置原则

（一）坚持实事求是。本着尊重历史、立足现实原则，根

据项目的建设背景、具体情况、客观原因、建筑现状等，以解决“办证难”问题为核心，推进已建成项目尽快办理不动产登记。

（二）坚持科学高效。根据项目现状，对已取得的手续进行核实；对缺失的手续，采取“以函代证”方式出具意见；对未批先建的依法进行处理。

（三）坚持安全第一。建筑主体有质量安全问题、消防安全隐患，违反国土空间规划、不符合产业政策和安全环保要求的项目，不予办理不动产登记。

三、处置措施

（一）总体流程

符合本方案适用范围和条件的项目，由旗人民政府认定，组织自然资源局、住建局、税务局、城市管理综合行政执法局、发改委、市场监管局、卫健委、教育局等有关部门并行办理相关手续。

各有关部门要认真贯彻执行《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）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于妥善解决城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题的指导意见》（内政办发〔2018〕95号）、《内蒙古自治区自然资源厅、国家税务总局内蒙古自治区税务局关于进一步推进解决城镇国有土地上房地产历史遗留项目不动产登记问题的通知》（内自然资字〔2021〕

89 号)、《鄂尔多斯市人民政府关于解决城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题有关事宜的通知》(鄂府发〔2019〕100 号)等精神,参照住宅类“办证难”遗留项目的解决办法,坚持“群众无过错”、“先证后税(费)、先证后诉、先证后责”和“优先登记发证、后期完善手续”原则,采取“以函代证”、“证缴分离”、“委托代办”、“容缺受理”等措施,进一步提升不动产登记工作效率。

(二) 核实认定

1. 旗人民政府行业主管部门全面认真梳理、核实辖区内项目情况,包括项目名称、项目位置、申请主体、开竣工时间(企事业单位改制项目明确批准改制文件印发时间)、房屋已竣工情况、现状房屋性质、国有(集体)资产处置情况、企业改制完成情况等内容,涉及部门积极配合提供相关资料,经统一梳理研究后出具认定意见。

2. 无土地来源证明,四至界线清楚、长期以来未发生变化、与四邻无纠纷的,形成完整小区或独立院落的,旗自然资源部门组织申请人和测绘单位以实测界线确定界址;界线不清楚的,以楼基座周围消防通道及前后采光距离 50%确定宗地界址。

(三) 规划手续

规划手续不全,已实施的建设项目,符合控制性详细规划的,由城市综合执法部门出具处罚意见后,自然资源部门据实出具规划意见补办手续;不符合控制性详细规划的,由城市综

合执法部门出具处罚意见后，自然资源部门将项目地块纳入控制性详细规划调整范围，报旗人民政府进行审批后，出具规划意见补办手续；不符合国土空间规划的，由城市综合执法部门出具处罚意见后，自然资源部门先行据实出具规划意见，项目纳入正在修编的在国土空间规划中一并进行调整。

（四）用地手续

1.未取得国有土地使用证的项目，如符合国土空间规划的，由旗自然资源部门进行权属调查后，报旗人民政府确定用地界线，按照协议出让方式，在建设单位依法依规缴纳土地出让收益和税费后，为其补办项目用地手续。

2.已取得国有土地使用证，但建设单位改变用地性质的项目，建设单位依法依规缴纳土地出让收益和税费后，由自然资源部门办理规划用途变更和土地用途变更手续。

（五）竣工验收手续

未履行工程竣工验收的项目，权利人可准备相关资料申请竣工验收或者委托具备资质的第三方工程质量检测机构按照建设时的标准进行结构安全性鉴定，鉴定合格的出具《工程鉴定报告》；住建部门依据申请资料或者鉴定报告出具备案意见；备案意见要明确房屋是否完工、房屋竣工面积、房屋主体结构有无安全隐患、房屋质量是否合格、消防安全是否符合要求及办理不动产登记意见等内容。

工业类遗留项目经认定属化工工程、冶金工程、电力工程、

有色金属工程、公路工程的，可以依规定取得行业主管部门出具的项目竣工验收资料的，可凭验收资料办理不动产登记。不能取得行业主管部门出具项目竣工验收资料的，由建设单位委托具备相应资质的检测鉴定机构，对项目辅助用房（如办公楼、职工宿舍楼等）的结构安全可靠性和主要使用功能出具鉴定报告，凭行业主管部门出具的确认意见办理辅助用房的不动产登记，主厂房暂不办理。

（六）相关税费办理

1.涉及相关税费追缴的，实行“税（费）证分离、优先办证”的原则。企业欠税欠费的，各执收部门依渠道负责追缴。无法取得销售不动产发票的，按照《关于进一步推进解决城镇国有土地房地产历史遗留项目不动产登记问题的通知》（内自然资字〔2021〕89号）第二条第三款第（三）项规定执行。

2.符合本方案范围和条件的项目，城市基础设施配套费的缴费标准和缴费基价按照项目建设时的政策执行；针对列入自治区人防专项治理整改处置台账和专项治理审计台账的项目，人防易地建设费按照相应的整改原则和缴费标准执行。

（七）不动产登记手续

不动产登记部门依据旗人民政府的认定意见、房地产测绘报告，自然资源部门用地和规划、住建部门的竣工备案意见，税务部门的税费缴清、完税证明依法办理不动产登记。完成“房地一体”的首次登记后，经开发建设单位和购房人申请，不动

产登记机构依法依规办理不动产转移登记。

四、相关问题解决处理意见

（一）关于开发建设单位申请主体不清或缺失方面

1.建设项目主体灭失（注销）的，有承继单位或主管部门的，由承继单位或主管部门作为申请主体办理；无承继单位或主管部门的，由旗人民政府指定机构履行不动产首次登记申请义务，登记机构按申请内容公告（不少于 15 个工作日）无异议后办理不动产登记。

2.对权利主体不清晰或登记申请主体与相关资料不相符的不动产，由事项发生时的企业主管部门进行权利主体认定；权利主体存在争议、纠纷的，由当地人民法院或仲裁机构裁决认定。

3.依法登记的非住宅项目出让用地发生转让的，转让方主体灭失且符合法律规定的，受让方可持转让方的原不动产权证书、转让合同、转让方灭失的工商登记信息、旗人民政府相关部门出具的核实意见、受让方的完税凭证及不动产权籍调查资料办理不动产转移登记。

（二）关于房屋、土地信息不一致方面

1.不动产房屋、土地用途不一致的，经建设单位依法依规缴纳土地出让收益和税费后，按新用途办理不动产登记。

2.因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无

争议的，可以由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

（三）关于不动产分割方面

1.依法登记的非住宅项目用地，已分割转让但尚未申请登记，分割转让双方土地边界清楚，建筑物（构筑物）无产权纠纷，共用建筑、场地及公共设施、设备等已达成协议的，由自然资源部门按现状出具审查意见，按审查意见由申请人持相关资料，补交相关税费，申请不动产登记。

2.改制前企事业单位依法登记的非住宅用地，改制后尚未完成土地权属变更且已实施转让行为的，由新的受让人依照本通知第三条（四）项的意见办理。

3.国有建设用地使用权分割、合并转让应当遵循节约集约利用和高质量发展原则。分割、合并后地块应产权明晰、具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，应在分割、合并方案中明确有关权利义务。同一权利人申请对国有建设用地使用权的分割、合并的，保持土地用途不变的情况下，按如下要求办理：

（1）一个项目多次供地的，属同一规划设计条件或者规划设计条件一致的在维持原土地规划设计条件和审批内容不变的前提下，可合并宗地；如果规划条件不一致的可依据审批后的整体规划方案合并宗地。多次供地涉及终止期限不一致的，合宗时，以终止年限最早宗地的期限为土地使用权终止年限，

权利人自愿放弃其他宗地剩余年限土地使用权，出让金不予返还，也可补缴一定年限土地出让金后按较长年限登记。

（2）工业用地已竣工投产，其配套建设的行政办公及生活服务附属设施占用的建设用地不得与整宗地分割转让。

（3）单独国有建设用地使用权或在建工程所在的国有建设用地使用权分割的，须遵守原出让合同规划条件，向旗自然资源部门提交分割后的用地规划设计方案，自然资源部门根据原出让合同、分割后的用地规划设计方案出具的符合分割意见作为分割批准意见，可以分割。

（4）已按建设工程规划许可证建设完成的宗地，由企业提出分割申请，分割界址清楚，用途明晰，互不影响，经自然资源部门出具分宗意见，不动产登记机构按照要求进行权籍调查办理分割登记。

（5）用地批准文件、土地出让合同、划拨决定书等文书规定或约定不得分割、合并的，未经原批准部门同意前不得进行分割、合并。相关规范性文件有明确限制分割、合并规定的，原则上不予分割、合并。

4.不涉及土地、房屋规划用途变更的房屋实体分割或合并，按如下要求办理：

（1）房屋申请办理分割或合并且不涉及对房屋结构的改变的，依据申请人提供的不动产权证书、权籍调查成果和不动产测绘报告，不动产登记机构对照房屋建筑平面施工图、有资

质单位出具的施工蓝图审核意见、消防验收意见及相邻楼盘表经审查符合不动产单元设定条件的，不动产登记实施机构在权籍数据库中按照规定程序修改楼盘表后，可分割或合并。

（2）权利人因生活生产需要或因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书涉及对房屋结构的改变的需办理房屋实体分割、合并登记的，权利人在提交房屋改造的设计施工蓝图及有资质单位关于施工蓝图的审核意见，并按照相关法律、法规及部门规章办理施工许可及房屋竣工验收资料后办理房屋实体分割、合并登记。按照相关法律法规规定无需办理施工许可和竣工验收手续的，相关部门采取“函告”的方式出具登记意见后，不动产登记机构给予办理不动产分割、合并登记。

（3）配套用房（包括工业项目配套建设的行政办公及生活服务设施、斜面结构屋、屋顶楼梯间及其他配套用房）与房屋主体结构为同一不动产单元或明确配套使用的，不得分割。

（4）成套商品住房不允许进行实体分割登记或实体分割转让。

5.不动产登记以不动产单元为基本单位进行登记，分割、合并后的不动产应具备单独设立不动产登记单元条件。分割或合并登记后，原不动产单元号不得继续使用，须按照《不动产单元设定和代码编制规则》编制新的不动产单元号，并在原登记簿的附记栏记载分割及合并后的不动产单元编码等情况，在新登记簿的附记栏记载分割及合并前的不动产单元编码等情

况。

6.涉及抵押、查封、预告等限制权力情形的，须征得相关权利人同意方可分割、合并。

（四）关于涉及抵押、查封等方面

1.在开发建设项目总土地使用权抵押、查封前，购房人已办理房屋所有权登记或已取得购房合同备案的，由旗人民政府书面告知抵押权人、查封单位有关土地、房屋原分散登记情况和“房地一体”登记要求后，旗人民政府通知不动产登记部门按照房地一体登记要求办理相关登记，不动产登记机构依据旗人民政府的告知函等资料办理不动产登记。

2.《民法典》实施前抵押的，购房人申请办理不动产登记的，必须经抵押权人同意后办理。《民法典》实施后抵押的，购房人申请办理不动产登记，按照《民法典》第 406 条规定执行。

3.对涉及查封的非住宅遗留项目，由旗人民政府行业主管部门核实，属于在查封之前已购买的，并满足《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第 28 条规定的，由购房人向查封法院提出执行异议且异议成立裁定解除查封的，可以办理不动产转移登记；属于非住宅项目查封后出售的不动产，未经查封法院同意不予办理不动产转移登记。

（五）关于涉及部分未征收集体土地的项目方面

由旗人民政府组织行业主管部门依法履行征转报批程序，经依法批准转为国有建设用地后依照本方案执行。

（六）其他方面

军队不动产遗留问题按国务院及自然资源部相关文件精神办理；党政机关办公用房权属统一登记按照《国家机关事务管理局、自然资源部关于党政机关办公用房权属统一登记有关事项的通知》（国管房地〔2020〕267号）文件精神办理。

五、有关要求

（一）提高重视程度。历史遗留非住宅项目不动产登记问题涉及企业和群众切身利益，关系社会大局稳定。各有关部门要高度重视，进一步提高站位，积极稳妥推动各类问题快速有效化解。相关部门要明确目标要求，细化办理流程，确保 2022 年 12 月 31 日前基本解决。

（二）压实工作责任。各有关部门要强化责任担当，主动作为，按照依法、规范、便民的原则，确保各项工作任务落实到位。旗人民政府是解决非住宅遗留项目的责任主体，自然资源、住建、税务、综合执法、国资、人防等部门是解决非住宅遗留项目的执行主体，各部门要严格按照通知要求履职尽责，成立专班、指定专人开展工作；旗纪委监委、公安和法院负责对办理过程中发现的违纪、违法问题问责查处，同时协助相关部门推动相关问题的解决。

（三）加强督查调度。旗人民政府督查室通过定期督查等

方式,加大工作监督力度,对责任不落实、工作进度慢的部门,及时约谈督办。持续加大力度推动解决,实现清仓见底,不断增强群众的获得感、幸福感。