关于规范中心城区历史遗留的已购公有住房和经济适用住房配建商业门面房不动产登记工作的通知（征求意见稿）

各区自然资源主管部门，驻局纪检组，局机关各科室、局属各单位:

为妥善解决当前我市中心城区已购公有住房和经济适用住房配建的商业门面房不动产登记工作相关问题,进一步维护群众合法权益,化解社会矛盾,秉承以民为本、尊重历史、分类施策、切实解决的原则，结合实际情况,现就我市中心城区已购公有住房和经济适用住房中商业门面房不动产登记问题处理工作通知如下:

一、适用范围

在中心城区范围内的土地使用权类型为城镇（划拨或租赁）国有建设用地,土地用途为住宅（已购公有住房或经济适用住房）且属于临街配建，房屋已出售并实际交付使用,现状用途为商业用房，土地和房屋权属无争议,房屋来源合法且无明显过错,因各种历史遗留原因未办理不动产登记的商业门面房。

二、分类处置

**（一）原《国有土地使用权证》《房屋所有权证》齐全**

原《房屋所有权证》证载用途为商业用房的，由房产权利人作为申请人，按程序补缴土地出让金及相关税费，向不动产登记机构申请办理房地一体的不动产登记手续。

土地使用权尚未办理分割转让登记的，以开发建设单位作为申请人，按照程序补缴土地出让金，办理土地使用权分割转让登记后，再由房产权利人向不动产登记机构申请办理房地一体的不动产登记手续。其中，开发建设单位灭失的，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门作为申请人；没有承继单位和上级主管部门的，可由不动产所在地区人民政府（管委会）指定机构或业主委员会、业主代表作为申请人。

**（二）已办理原《国有土地使用权证》，未办理原《房屋所有权证》**

由房产实际权利人（或开发建设单位）作为申请人，向市自然资源和规划部门申请对当前土地用途进行核实，经核实土地用途为居住用地且商业门面房作为商业配套符合规划，按程序补缴土地出让金及相关税费后，向不动产登记机构申请办理房地一体的不动产登记手续。

有关竣工验收手续不完善的，纳入各区问题楼盘，参照问题楼盘政策进行化解，房屋具备登记条件后，同时办理房地一体的不动产登记手续。

**（三）已办理原《房屋所有权证》，未办理原《国有土地使用权证》**

原《房屋所有权证》证载用途为商业用房的，由房产实际权利人（或开发建设单位）作为申请人，国有土地使用权权属合法、面积准确、四邻无争议的，按程序补缴土地出让金及相关税费后，向不动产登记机构申请办理土地使用权分割转让登记和房地一体的不动产登记手续。

三、土地出让金补缴

对中心城区公有住房和经济适用住房配建的商业门面房，全面实行有偿使用，土地出让金补缴标准依照《协议出让国有土地使用权规定》，不低于地块所在级别现行商业基准地价的70%。

土地出让用途为商业，土地面积由门面房建筑面积量化分摊而得，出让年限40年，按照《土地出让合同》签订日期起算。

四、办理路径

**（一）用途核实**

申请人向市不动产登记窗口提交申请资料，需要用途核实的，由市自然资源和规划局10个工作日内进行核实。

**（二）签订《土地出让合同》**

同一宗地上的商业门面房补办出让手续的，由申请人持相关权利证书，与市自然资源和规划局签订《土地出让合同》，载明宗地位置、面积、用途、土地出让起始与截止日期、土地使用者权利和义务等。同一宗地内以第一户门面房签订《土地出让合同》日期为准，其他门面房所有者按照市自然资源和规划局签发的《国有土地使用权出让金缴纳通知单》（以下简称通知单）缴清土地出让金后，即视为认同该宗地商业部分的《土地出让合同》，注明其权利义务的《通知单》即可作为门面房所有者取得出让土地使用权的权源文件。

**（三）补缴土地出让金及相关税费**

土地出让金价款由申请人持市自然资源和规划局开具的《通知单》，向税务部门缴纳土地出让金及相关税费，取得相关税费缴纳凭证。

**（四）申请不动产登记**

申请人持权利证书及其他权属证明材料，相关税费缴纳凭证等，向不动产登记窗口申请商业门面房出让不动产登记，取得商业门面房出让不动产权证。

本通知自印发之日起生效，国家对此项工作出台最新政策的以国家规定为准。本通知由许昌市自然资源和规划局负责解释。

2024年6月 日