海口市积压房地产产权确认办法

（1999 年 10 月 22 日海口市人民政府令第 5 号公布）

第一条 为做好本市积压房地产处置工作，明确积压房地产的权属关系，保护投资者和消费者的合法权益，根据国家有关法律、法规和省有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内，1998 年 12 月 31 日前积压的商品房、停缓建工程项目、闲置土地和房地产交易，未办理有关产权登记手续的，房产所有者和土地使用者应从 1999 年 10 月 1 日起 60 个工作日内依法申请办理有关产权登记手续。

第三条 市房产管理部门和市土地行政管理部门分别负责处置积压房地产中的房产和土地的权属确认工作。

第四条 有下列情形之一的，权利人可向市土地行政管理部门提出全部或部分土地使用权确认申请：

（一）已经依法批准出让并按出让合同约定付清土地使用权出让金，尚未办理土地使用权登记手续的；

（二）土地使用权转让或联营合作开发房地产，未办理土地

使用权变更登记手续的;

（三）已经依法批准并签订土地使用权出让合同，由于未付清土地使用权出让金，未办理土地使用权登记的;

（四）只支付全部或部分征地补偿款，未办理土地出让等后续手续而未取得土地使用权的;

（五）以土地使用权设定抵押，抵押期限届满，抵押当事人依法达成书面协议或人民法院判决以土地作价抵债，未办理土地使用权变更登记手续的;

（六）因破产、兼并、重组等原因造成土地使用权转移而未办理变更登记手续的;

（七）因其他原因需确认土地使用权的。

第五条 有下列情形之一的，权利人可向市房产管理部门提出全部或部分产权确认申请:

（一）在房地产开发建设中，因违反城市规划、建设、绿化、消防、人防等规定，有关手续不完备，或未支付有关规费等原因，未能办理房屋产权登记手续的;

（二）因不规范合作开发房地产，未能办理房屋产权登记手续的;

（三）在房地产交易中未办理房屋产权转移登记手续的;

（四）以房屋产权设定抵押，抵押期限届满，抵押当事人依法达成书面协议或人民法院判决以房产作价抵债，未办理房屋产权转移登记手续的；

（五）债权债务当事人协议以房产清偿债务，未办理房屋产权转移登记手续的；

（六）其他房屋产权不明确而需要确权的。

第六条 主体未完工且未预售的停缓建商品房项目，尚未确认产权的，权利人应向市土地行政管理部门提出确权申请。

主体已完工或主体未完工但已预售的停缓建商品房项目，尚未确认产权的，权利人应向市房产管理部门、市土地行政管理部门提出确权申请。

第七条 在规定的产权登记期限内，权利人申请确认房地产产权的，应当向市房产管理部门、市土地行政管理部门提供相关资料和证明材料，市房产管理部门、市土地行政管理部门经审查认为手续齐全、产权清晰、符合有关规定的，应自受理之日起15个工作日内办理产权登记手续，核发土地使用权证和房屋所有权证。

市房产管理部门、市土地行政管理部门经审查认为产权申请人提供的相关资料和证明材料有疑义的，应自受理之日起15个

工作日内在省级媒体上发布产权征询异议公告。提出异议的期限不得少于60日。

对产权有异议的利害关系人，应在公告规定的期限内向受理异议机关提出书面异议并填表登记。

第八条 经依法批准出让的土地，因拖欠或经政府同意缓交地价款的，按出让合同约定的出让地价标准和实际支付的地价款额确定相应面积的土地使用权。

确权后，经市城市规划行政管理部门审查认为不能分割的土地，按有关核发换地权益书的规定给权利人核发换地权益书，收回土地使用权。

第九条 经依法批准征用的土地，权利人只支付全部或部分征地补偿费但未办理土地出让等后续手续的，按征地协议约定的征地补偿费标准和实际支付的征地补偿费金额，将相应面积的土地征为国有，并按当时市政府规定的出让地价标准和实际支付的征地补偿费金额给权利人确定相应面积的土地使用权。

确权后，经市城市规划行政管理部门审查认为不能分割的土地，按有关核发换地权益书的规定给权利人核发换地权益书，收回土地使用权。

第十条 购房者直接与开发商签订房屋买卖合同，已按合同

约定付清购房款，但由于开发商原因未能办理房屋产权转移登记手续的，由市房产管理部门在查明事实和公告的基础上，在规定的工作时限内直接给购房者办理房屋产权转移登记手续。

购房者与中间人签订房屋买卖合同，已按合同约定付清购房款，但由于开发商或中间人的原因未能办理房屋产权转移登记手续的，只要购房者提供房屋买卖合同、付款凭证等主要证明材料真实合法，并在公告期限内无异议或者异议不成立的，由市房产管理部门确认房屋产权，并给予办理房屋产权转移登记手续。

第十一条 购房者已经履行房屋买卖合同约定的部分义务，但由于售房者下落不明等原因未能按原合同约定交足购房款的，经市房产管理部门审核认定可按本办法规定办理过户手续的，由购房者按原合同约定向市房产管理部门交足购房款后，予以办理房屋产权转移登记手续。

市房产管理部门代收的购房款必须设专户管理。

第十二条 在房地产开发建设中，开发商因未缴清土地使用权出让金或者无力交纳规划报建、土地转让等规费而未办理房屋产权登记手续的，开发商可用现值相当的房屋抵偿有关规费，补办有关手续后，予以办理房屋产权登记手续；也可以先予以办理产权登记手续后，再由有关部门继续追缴所欠费用或作其他处

理。

作价抵偿规费的房屋作为国有资产统一管理，由市政府授权并移交有关职能部门经营管理。

第十三条 因房地产转让人拖欠税款而未能办理房地产产权转移登记手续的，只要转让人提供担保或最终受让人已缴纳本人应缴纳的税款，由市税务部门出具可办理房地产转移登记手续的证明或完税凭证，市房产管理部门、市土地行政管理部门应当为其办理有关产权转移登记手续。房地产转让人拖欠的税款，由税务部门予以追缴。

符合本规定第十一条规定的，房地产转让人拖欠的税款可从市房产管理部门代收的购房款中扣缴，不足部分由税务部门予以追缴。

第十四条 以划拨土地开发或合作开发建设的商品房，权利人申请转为经济适用住房销售的，经市土地行政管理部门审核并报市政府批准后，依法补办有关手续，免交土地使用权出让金。

第十五条 对涉及同一房地产的投资者、债权债务当事人达成该房地产产权处置协议的，市土地行政管理部门、市房产管理部门可按照其协议约定办理确权登记手续。

第十六条 房产所有权或土地使用权抵押合同依法成立，担

保债务到期未能清偿，抵押人和抵押权人达成书面协议以抵押物作价抵债的，市房产管理部门、市土地行政管理部门可以按照其书面协议的约定办理产权变更登记手续。

《中华人民共和国担保法》实施以前，以土地使用权或房产所有权抵押贷款而未办理抵押登记，且抵押人和抵押权人双方对抵押的效力没有争议的，也不涉及第三人权益的，可以补办抵押登记手续。

第十七条 未在本办法规定的产权登记期限内申请办理产权登记手续的房产，由市房产管理部门发布公告征寻产权人。公告期限届满无人主张权利的，由市房产管理部门依法代管，在代管期间该房产所得收益，由市房产管理部门代为收取、保管，并按收益的 5%提取代管费。

房产代管期限为二年。代管期届满，市房产管理部门可依法向人民法院提出认定该房产为无主财产的申请，人民法院判定为无主财产的，收归国家或集体所有。

第十八条 未在本办法规定的产权登记期限内办理土地使用权登记手续的在建项目及土地，由市土地行政管理部门按非法占地依法查处。

第十九条 对有债权、抵押权申请的房地产，应当通过仲裁

或司法程序解决。仲裁机构或司法机关生效的法律文书应当作为房地产产权登记的依据。

第二十条 对土地使用权或房屋所有权有争议的，由当事人协商解决；协商不成的，由市政府处理。

不服市政府对土地使用权和房屋所有权处理决定的，可以依法申请复议或向人民法院起诉。

市房产管理部门、市土地行政管理部门应当依据生效的复议决定、人民法院或仲裁机构的法律文书进行产权登记。

第二十一条 本办法自 1999 年 10 月 1 日起施行。