

# 许昌市住房和城乡建设局文件

许建人大〔2021〕4号

签发人：郑永辉

办理结果：A

## 对市七届人大七次会议 第69号建议的答复

梁少雨、安国明代表：

你们提出的关于“解决西湖左岸小区不动产登记证问题”的建议收悉。现答复如下：

### 一、项目基本情况及存在问题

许昌恒基置业有限公司开发的“西湖左岸”项目，于2005年、2006年分4次办理了《商品房预售许可证》（预售许可证号分别为：2005037、2005038、2005039、2006008），共批准预售房屋347套，现已办理商品房买卖合同备案344套。

经调查，该项目业主一直无法办理不动产登记证的主要原因是：开发建设单位在项目在竣工后未及时办理消防、工程质量、规划核实等验收手续，导致不能办理房屋不动产的首次登记。

## 二、办理不动产登记的相关法律依据

### （一）办理不动产初始登记的相关规定

根据《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）有关规定：“第二十四条 不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。”“第三十五条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：（一）不动产权属证书或者土地权属来源材料；（二）建设工程符合规划的材料；（三）房屋已经竣工的材料；（四）房地产调查或者测绘报告；（五）相关税费缴纳凭证；（六）其他必要材料。”

### （二）办理不动产转让的相关规定

依据《城市房地产管理法》第四章第38条的规定，下列房地产不得转让：（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；（三）依法收回土地使用权的；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属有争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

### 三、现阶段不动产登记办理流程

我市自 2016 年机构改革后，不动产登记职能已从市住建局划归许昌市自然资源和规划局，市住建局下属的房产交易租赁管理处主要负责商品房买卖合同备案和房屋交易确认等工作。

随着“放管服”改革不断深化和我市营商环境不断优化，自 2018 年起设立了不动产交易、登记、税务部门综合窗口，群众和企业办理不动产登记只需要提交一套资料，真正做到了“只进一个门、只找一个人、只跑一次腿”。新建商品房办理不动产登记证由原来的 23 个工作日缩减至 1 个工作日，申请资料群众只需要提供身份证明、不动产登记证和证明转移的材料。

### 四、解决问题的方向

经向不动产登记中心了解，为解决不动产登记遗留问题，河南省自然资源厅于 2021 年 6 月 16 日下发了《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）。该意见第十五条明确了因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或者上级主管部门申请办理不动产登记；没有承继单位和上级主管部门的，可由不动产所在地县级人民政府指定的机构或者组织代为申请办理不动产登记。

因此，建议西湖左岸业主督促开发建设单位首先申请办理首次登记，待首次登记办结后，我局将本着为群众办实事的原则，开辟绿色通道积极配合办理，争取早日解决群众的问题。

最后，由衷感谢两位代表为了群众利益提出的中肯建议，同时希望您们的付出和我们的努力能为提升我市人民群众幸福感和满意度做出贡献。

许昌市住房和城乡建设局  
2021年9月18日



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2187016；

抄送：市人大选工委（3份），市委市政府督查局（1份），代表所在选区人大、政府（各1份）。