

# 海南省人民代表大会常务委员会关于加快 积压房地产产权确认工作的决定

(1999年9月24日海南省第二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 1999年9月25日公布施行)

为了贯彻落实国务院批准的《处置海南省积压房地产试点方案》(以下简称《试点方案》),明确积压房地产权属关系,加快处置海南省积压房地产工作,根据国家有关法律、法规和《试点方案》,结合本省实际,特作如下决定:

一、凡在海南经济特区内,1998年12月31日前积压的商品房、停缓建工程项目和闲置土地,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日内依法办理有关产权登记手续。

二、在规定的产权登记期限内,房产所有者和土地使用者申请登记的,应当提供相关资料和证明材料,房产土地行政管理部门经审查认为手续齐全、产权清晰,符合国家有关规定的,县级以上人民政府应及时登记核发土地使用权证书;房产行政管理部门应及时登记核发房屋所有权证书。

房产、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，应在省级媒体上发布产权征询异议公告。公告的主要内容包括：房地产的名称、位置及四至、面积、建设情况、产权申请人、提出异议的期限、受理异议机关。提出异议的期限不得少于 60 日。

对产权征询异议公告的房地产产权有利害关系的，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。

三、未在产权登记期限内办理产权登记手续的房产，由当地房产行政管理部门依法代管。

由房产行政管理部门依法代管的房产，管理期间该房产所得收益由房产行政管理部门代为收取、保管，并提取收益的 5% 作为代管费。

代管期间，无人主张权利的房屋，房产行政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；人民法院依法审理后判定为无主财产的，收归国家或集体所有。

四、未在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，由县级以上人民政府土地行政管理部门按非法占地依法查处。

五、产权申请人不能提供完备的土地出让或者房地产交易手续的，只要其提出的土地出让合同和房地产交易合同、付款凭证等证明材料在产权征询异议公告期限内无异议，县级以上人民政府或者房产行政管理部门经审查认定其提供的证明材料真实合法，可以确定土地使用权、房屋所有权，并办理登记发证；房产

工程尚未竣工的，可以核发土地使用权证书，确认土地使用权。

六、对涉及同一合法房地产的投资者、债权债务能够达成产权分配比例协议的，可以按照其协议比例登记确认产权。

七、房产所有权或土地使用权抵押合同依法成立，担保债务到期不能清偿，抵押人和抵押权人书面协议以抵押物作价抵债的，县级以上人民政府或房产行政管理部门可以变更登记土地使用权或房产所有权。

《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未办理抵押登记且双方对抵押的效力没有争议，也不涉及第三人权益的，可以补办抵押登记手续。

八、依法出让的土地，因政府及有关部门的原因而未核发土地使用权证书，土地使用者已投入一定开发资金并转让或者经多次转让，对其中符合土地利用总体规划和城市建设总体规划的，由县级以上人民政府根据实际情况，办理土地使用权登记，核发证书。

九、符合土地利用总体规划和城市建设总体规划，但产权申请人未缴清土地使用权出让金或者无力交纳报建、土地转让等规费的，可以用商品房折抵有关费用，补办有关手续，办理产权登记；也可以先予以办理产权登记手续后，由有关部门继续追缴所欠费用或作其他处理。

十、房地产转让人拖欠税款的，只要最终受让人已缴纳其本人应缴纳的税款，县级以上人民政府或房产行政管理部门应当为

其办理有关产权登记。房地产转让人拖欠的税款，由税务部门予以追缴。

十一、对房屋所有权和土地使用权有争议的，由当事人协商解决，协商不成的，由人民政府按照管辖范围处理。

十二、不服人民政府或房产行政管理部门对土地使用权和房屋产权处理决定的，可以依法申请复议或向人民法院起诉。

人民法院应当在法律规定的审判时限内审理终结。县级以上人民政府或者房产行政管理部门应当依据生效的人民政府复议决定、人民法院或者仲裁机构的法律文书进行产权登记。

十三、对有债权、抵押权申请的，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县级以上人民政府或者房产行政管理部门进行产权登记的依据。

十四、对房地产开发、交易中不能依法进行产权登记，或手续不全的，由省人民政府根据法律、法规和国务院的有关规定，结合海南经济特区的实际情况，制定规章或规范性文件，采取具体措施，予以处理。

十五、土地、房产、工商、税务、银行等部门及司法机关，应当各司其职，互相配合，共同做好积压房地产产权登记确权工作。

十六、本决定自公布之日起施行。