|  |
| --- |
| 会议纪要 |
| 2022－2 |
|  重庆市渝北不动产登记中心 2022年3月3日 |

重庆市渝北不动产登记中心

业务分析会会议纪要

2022年2月16日，中心副主任何显华在一会议室主持召开不动产登记业务分析会，现将会议议定事项纪要如下：

一、工业用地上的办公用房、宿舍、仓库、食堂等房屋登记用途问题

工业用地上的办公用房、宿舍、仓库、食堂等房屋，建立房屋楼盘和初始登记时房屋用途统一为“工业”，同时根据规划明确的具体房屋用途在权证附记栏备注。

二、普通工业项目不分摊共有部分登记问题

普通工业项目及单位自建项目拥有独立产权的房屋，初始登记时一并将不分摊的共有部分面积（含为多幢房屋服务的配套设施设备用房）进行登记、发证，在登记簙和证附记栏备注“其中不分摊的共有部分面积”情况，楼盘标注不可售。

产权人后续办理房屋抵押登记时，该项目房屋应整体抵押。产权人将房屋分幢抵押的，抵押权人应表明知晓该房屋为普通工业项目，实现债权时需与该工业项目其他房屋整体处置。

三、商品房不分摊共有部分登记问题

根据《不动产登记操作规范（试行）》有关规定，建设单位申请房屋初始登记时，需提供《建筑物区分所有权申报表》（见附件），将建筑物区划内属于业主共有的其他公共场所、公共设施和物业服务用房等一并申请初始登记；中心将该共有部分名称及面积情况记载于登记薄，不颁发产权证。

四、乡镇危旧房重建后，房屋测绘面积与规划验收面积存在误差问题

乡镇危旧房重建项目，竣工后与原房屋占地面积、楼层、房屋外框及规划验收范围一致的，房屋测绘面积与规划验收面积存在误差时，按房屋实际测绘面积办理登记。

1. 产权人现在身份证信息与档案不相符问题

针对申请人提供的身份信息材料与不动产登记档案记载内容存在年月日等不一致情形时，按如下方式处理：

1. 中心应通过原登记档案，核查申请人特别是转让方认定提供资料的真实性、当时产权人实际居住及配偶等对其身份认定情况；
2. 根据核查结果，对应办理依申请人申请更正登记；如原提供身份资料属实，只是原身份材料中部分信息不准确，可参考渝规资〔2021〕595号文件精神，采用告知承诺制进行办理。
3. 经济适用房的裁定过户事宜

法院送达法律文书时，依嘱托登记按法律文书内容直接办理经济适用住房过户登记并缮证，新证继续保留土地使用权的划拨性质。根据《重庆市国土房管局、重庆市财政局关于主城区经济适用住房交易补缴土地收益等价款有关问题的通知》（渝国土房管规发〔2016〕5号）“因债权债务、买卖纠纷等执行生效法律文书的，以及法律法规规定的其他情形，可依法办理经济适用住房权属转移登记，不受购买满5年的年限限制，且可继续保留经济适用住房性质。”之规定，买受人领证时，登记中心依据买受人是否保留经济适用住房性质的申请，按照以下方式办理：（一）买受人若申请完善经济适用住房产权的，缴纳非税收入和土地出让金后，出具原产权人的相关税票。初审意见中对嘱托登记的案件具体情况表述清楚。将完善产权的相关税票复印件收入司法裁决、拍卖、定向罚没业务的登记资料中。（二）买受人若申请保留经济适用住房的性质的，补缴划拨收益金后，凭完善相关费用票据领取权证。

七、产权人单方申请地址或名称等产权变更后，后续办理抵押登记变更事宜

抵押房屋产权人单方申请地址或名称等产权变更后，可按以下方式办理抵押变更：

1. 原通过银行抵押专网办理抵押登记的，其抵押变更登记均应通过银行抵押专网办理；
2. 原通过窗口线下办理抵押登记的，其抵押变更登记应当双方申请；在提供不动产登记证明原件或抵押权人出具原不动产抵押登记证明遗失声明作废的情况下，可由抵押人单方申请。

八、关于法院对预告登记的预购商品房司法裁定过户办理登记事宜

对协助执行预告登记的预购商品房，依据司法协助执行文书要求办理转移预告登记的，中心按“预购商品房转移预告登记”直接办理。

对协助执行预告登记的预购商品房，依据司法协助执行文书要求办理产权转移登记且无当前权利人同意涉案房屋产权转移的，中心应对司法协助执行文书表述不清的情况向执行法院提出审查建议，执行法院回复继续办理产权转移登记或逾期不作回复的，直接办理房屋权属转移登记。

参会：周浔倩、刘军、邓钧、吴军花、李华裕、欧阳勇、毛序、张军、梁平、段莉、陈晓波、冉懋、黎俊、罗兴伟、龙兴星

记录：王爱月

附件

建筑物区分所有权申报表

重庆市渝北不动产登记中心：

 我单位在办理位于渝北区 号即 （项目或小区）第 期房屋的权属初始登记，根据《民法典》及不动产登记相关规定，现对该（项目或小区）建筑物区划内属全体业主共有的公用设施、物业服务用房等情况说明如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 楼层 | 房号 | 公用设施名 称 | 建 筑面积㎡ | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

以上建筑物系公共场所、公用设施，属全体业主共同所有。

单位名称（公章）：

 年 月 日