|  |
| --- |
| **沈阳市自然资源局** |
| **国家税务总局沈阳市税务局** |
| **沈阳市城乡建设局** |

沈自然资发〔2024〕19号

市自然资源局 市税务局 市城乡建设局关于

印发《沈阳市城市更新保留建筑不动产

登记实施意见(试行)》的通知

各区、县（市）人民政府，市直各有关部门：

现将《沈阳市城市更新保留建筑不动产登记实施意见(试行)》印发给你们，请结合工作实际，认真抓好贯彻落实。

附件：沈阳市城市更新保留建筑不动产登记实施意见(试行)

沈阳市自然资源局 沈阳市城乡建设局

国家税务总局沈阳市税务局

2024年7月25日

（联系人：杨晓林，联系电话：13474701723）

（此件公开发布）

|  |  |
| --- | --- |
| 沈阳市自然资源局办公室 | 2024年7月25日印发 |

附件

沈阳市城市更新保留建筑不动产登记

实施意见(试行)

为进一步规范城市更新项目保留建筑办理不动产登记、缴税工作，根据《民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规，结合我市实际，制定本实施意见。

一、适用范围

政府批准实施城市更新时，对保留建筑办理不动产登记，包括保留建筑的房屋所有权、保留建筑占用范围内的建设用地使用权登记。

其中保留建筑是指：文物保护单位及不可移动文物，历史建筑，历史文化名城和特色风貌相关规划确定的须保留的建筑以及其他经所在区城市更新领导小组认定可以保留的建筑。

二、实施方式

城市更新涉及国有建设用地使用权及房屋所有权变动的，保留建筑按以下实施方式申请办理不动产登记。

(一)房屋征收

保留建筑所在地的区政府已依法作出征收决定，区政府认为相关建筑应予以保留，区政府可下发确认保留建筑承接主体的批复，按以下两种方式办理。

**1.房屋、土地产权未注销。**

承接主体可持政府的征收决定、确认承接主体的批复文件，批复内容包括承接方式（行政性调整、划转，作价出资等）、承接价格（涉及多个房屋的需分别明确）、征收补偿协议等资料，申请办理不动产转移登记及缴税业务。

区政府需确定国资局代表其作为转让方，办理行政性调整、划转或作价出资等过程中涉及的相关税费。

保留建筑只有房屋登记信息，无土地登记信息，承接主体办理不动产登记时，由属地区政府出具确定土地使用权的意见，确定土地用途、用地范围等（涉及住宅保留的，用地范围可按房屋基底进行确认）。由自然资源局结合区政府意见及保留建筑登记信息、审批档案等确定土地处置方案。

宗地内部分房屋被注销并重新供地，剩余部分建筑予以保留的，区政府应明确保留土地的范围，出具保留范围的图纸（在保留范围处加盖政府公章）及电子坐标。

对于项目涉及土地不符合划拨目录的，需由承接主体按存量补缴土地出让金及相关税费。

**2.房屋、土地产权注销。**

(1)办理原权利注销登记。办理注销登记可采取两种方式，**一是**区政府持征收决定、征收公告、征收范围图，在完成征收补偿后，由政府向不动产登记机构出具嘱托函（函中明确建筑物予以保留），不动产登记机构办理产权注销登记。**二是**由区政府确定的保留建筑承接主体，持政府征收决定、确定承接主体的批复文件及相关征收补偿协议，在保留建筑补偿安置后，保留建筑不灭失的情况下，由承接主体申请办理保留建筑国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记。

(2)确定土地供应条件。由保留建筑所在地区政府编制《保留建筑整体实施方案》,明确宗地内保留建筑的处置方式、改造标准、改造时序、质量安全责任监管、移交及承接主体等要求，并按解遗办证要求，完成保留建筑质量检测、消防等相关手续；由自然资源部门结合保留建筑实测成果、建筑质量、风貌特色和更新需求核定规划条件，将保留建筑位置、建筑面积、基地面积及保留、保护相关规划管控要求等内容纳入规划条件，报市政府审定通过后，出具规划条件；拟供宗地(含保留建筑)《保留建筑整体实施方案》、规划条件等一并纳入土地供应方案。

(3)办理供地手续。宗地《保留建筑整体实施方案》与其他要件资料一并公告。用地单位应与保留建筑所在地区政府签订《国有建设用地履约协议书》,约定按照《保留建筑整体实施方案》、规划条件对保留建筑实施保留和利用。

(4)办理首次登记。用地单位凭《国有建设用地使用权出让合同》或《划拨决定书》等资料依法申请办理国有建设用地使用权首次登记。土地使用权人可在保留建筑整体或首期竣工验收后，申请办理房屋首次登记。如保留建筑不涉及翻、改、扩建的，可持原注销档案中的相关材料，作为规划、竣工验收证明材料（原房屋档案中无验收手续的，需办理质量检测、消防），按原房屋登记信息办理房屋所有权首次登记。

 (二) 房屋交易

经属地区政府确定的保留建筑，由搬迁改造项目业主与原权利人签订房屋买卖合同或搬迁补偿安置协议等相关法律文件，并在文件中约定保留建筑房屋所有权转让及房屋占用范围内的建设用地使用权随房屋所有权一并转让事宜。

转让双方共同申请办理房屋交易和不动产转移登记。房屋买卖合同或搬迁补偿安置协议等相关法律文件约定对保留建筑进行补偿安置的，应在补偿安置完毕后申请办理房屋交易和不动产转移登记。

保留建筑所在土地性质为划拨且用途符合《划拨用地目录》的，可以继续以划拨方式使用土地；不符合《划拨用地目录》的，应按规定办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让费用及相关税费后办理房屋交易和不动产转移登记。

三、相关事项

本实施意见自印发之日起开始施行，有效期2年。新民市、法库县、康平县可参照本实施意见执行。