

房屋转让中的土地登记问题 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/473/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_B1\\_8B\\_E8\\_BD\\_AC\\_E8\\_c67\\_473485.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E6_88_BF_E5_B1_8B_E8_BD_AC_E8_c67_473485.htm) 日常所说的房屋转让实质上是房屋所有权及房屋占用范围内的土地使用权同时转让,不仪要到房产管理部门办理房屋转让登记,也要到土地行政主管部门办理土地使用权转让登记,这样转让行为才合法有效。目前城镇房地产市场上,只办理房屋所有权登记,不办理土地使用权登记。或办理了房屋所有权登记,却不办理土地使用权登记的情况大量存在。这些情况影响了房地产市场健康发展,影响了政府村房地产市场实施有效监督和调控,造成政府土地收益的流失。问题表现 房屋转让只办理房屋登记,不办理土地登记。这种状况出现,一是由于当事人双方对房地产法律法规等缺乏了解,还按传统的计划经济条件下的思维方式(土地无偿、无限限)来进行交易,认为转让房屋不包含土地使用权转让不知道要去土地政主管部门办理土地登记;二是知道要之土地行政主管部门办理土地登记,为了逃避有关税费而不想去办;三是虽然购房人愿意、旧房屋转让人由于种种原因不向土地行政主管部门不满提出转让登记申请,不提供权属变更资料,致使购房人无法办理土地使用权登记等。房反转让办理了房屋登记后,到土地行政主管部门申办土地使用权登记,但土地行政主管部门一时办不了土地使用权登记。这种情况出现,一是原土地产权单位未办理土地使用权创始登记,但违规办理了房屋所行有权登记和转让登记;二是原土地产权单位虽办理土地使用权登记,但未全部支付土地使用权出让金;三是原土地产权单位已办理土

地使用权登，但又以土地使用权设定抵押，向金融部门贷款，抵押登记未解除；四是原土地产权单位未经政府批准，擅自改变土地用途，建造住宅；五是原土地产权单位在依法取得的划拨土地上建造住宅，非法对外出售；六是房屋占用范围内的土地属集体土地或未确认土地权属；七是原土地产权单位因经济纠纷和其他原因，其土地使用权被司法机关冻结和查封，不允许转移；八是房屋占用范围内的土地存在权属纠纷；九是存在土地利用违法违规行，未经依法处理；十是上市出售已购公有住房和经济适用住房，却不按规定向土地行政主管部门履行政程序，缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款等。

**解决方法** 鉴于房屋转让中土地登记问题情况复杂，各级政府和土地行政主管部门须按照护民、便民、利民的要求，全面启动并尽快完成本地城镇住房用地登记工作，依法纳入规范化管理轨道。针对房屋转让中土地登记有关问题，建议用以下方法解决：原土地权利为划拨国有土地使用权的，仍登记为划拨国有土地使用权；原土地权利为出让国有土地使用权的，仍登记为出让国有土地使用权；住房上市交易时，用地属于划拨国有土地使用权的，应补办国有土地使用权出让手续。未办理初始土地登记的，要同时办理初始土地登记和城镇住房用地登记，并根据登记情况，分别发放国有土地地位用证书。土地界址清楚，来源资料不清，权属无争议的，由其主管部门或者上级机关以正式文件出具土地使用情况说明，经公告15天后无异议的，同时办理初始土地初始登记和城镇住房用地登记。进行初始土地登记但原土地权利人们失的，出业主委员会或者业主推荐的代表，代表现权利人向当地土地行政主管部门申请登记，经公告15天后按不同

的房屋权利取得方式办理城镇住房地登记。改变原批准土地用途，建造房屋转让，应首先履行用途变更批准程序、再行办理土地登记手续。国有土地使用权抵押、冻结查封的，暂缓办理，待抵押解除、解封后，再办理城镇住房用地登记。欠缴土地出让金的国有土地地位用权，暂缓办理转让土地登记。待缴齐土地出让金后再行办理分割转让登记。土地利用过程中存在违法行为的，先依法处理，完善用地手续后。再行办理土地登记手续。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)