

开封市国土资源局
开封市城乡规划局
开封市财政局 文件
开封市住房和城乡建设局
国家税务总局开封市税务局

汴国土文〔2018〕231号 签发人：薛兆武 陈 泗 孙国才
刘 宜 刘文凯

关于开封市老城区保留既有地上建筑物的
土地收储、出让及产权登记办理办法（试行）

开封作为第一批国家历史文化名城之一，明清城墙围合的古城区域内保留了大量的文物遗存。传统街巷和历史建筑丰富的遗存传承着开封的历史文化特色与脉络。为有效保护和体现开封名城历史文化价值的真实载体，保护遗存的历史信息，保护不同历史时期留存的、反映特定历史文化背景的老建筑，保证城市建设的延续性、多样性、独特性，鼓励老建筑再利用，以古城“双修”

促进城市发展，开启古城全域保护的新模式，特制定此办法。

一、保留既有地上建筑物的范围及认定程序

保留既有地上建筑物是指开封市老城区范围内文物、不可移动文物、优秀历史建筑及经规划、住建等部门研究并报市委、市政府同意，在老城区范围内改造过程中保留的建筑物。

二、保留既有地上建筑物的土地收储、出让及产权登记办理程序

1. 土地储备机构在土地收储时确定地上保留建筑是经认定的既有保留建筑物。

2. 土地储备机构委托具有资质的测绘机构对保留既有地上建筑物现状进行测绘和权籍调查，并出具测绘成果。测绘成果中标明保留既有地上建筑物的坐落位置、面积、层数等基础数据，并函告规划部门。

3. 规划部门依据土地储备机构提供的保留既有地上建筑物测绘成果，在地块规划设计条件文本中明确保留既有地上建筑物的坐落位置、面积、层数等（详细数据以测绘成果为准）。

4. 土地储备机构在收储协议中标明土地收储成本总费用包含保留既有地上建筑物收购成本和土地成本两部分。

5. 国土局在宗地出让公告中标明保留既有地上建筑物评估

价，将宗地及保留既有地上建筑物一并出让。出让成交后，与受让人签订土地出让合同中要注明保留既有地上建筑物的坐落位置、面积、层数（依据保留既有地上建筑物测绘成果）和价格。

6. 受让人依据土地出让金缴款通知书和土地储备机构开具的保留既有地上建筑物缴款通知书分别将土地出让金及保留既有地上建筑物成交价格分科目交纳至市财政。

7. 土地储备机构分别申请土地成本及保留既有地上建筑物收购成本，土地成本向市财政申请，保留既有地上建筑物收购成本向市政府申请。

8. 土地储备机构将保留既有地上建筑物收购成本和土地成本拨付至辖区政府。

9. 登记中心依据土地受让人提供的土地出让金及相关税费缴纳凭据、土地出让合同及确认书及测绘成果办理土地的不动产权证。

10. 出让宗地内除既有地上建筑物外其他需保留地上资产参照执行。

三、出让宗地内保留既有地上建筑物不动产权证办理的程序

1. 针对原权证齐全、面积无变化的保留既有地上建筑物，不动产登记中心依据土地出让合同中明确的保留既有地上建筑物

信息及土地受让人提供的保留既有地上建筑物成交价款及相关税费缴纳凭据等为土地受让人办理保留既有地上建筑物不动产权证。

2. 针对原权证齐全、在征收时面积已经发生变化的保留既有地上建筑物，由土地受让人委托具有检测资质的鉴定机构对其进行质量安全鉴定，出具鉴定报告。不动产登记中心依据土地出让合同中明确的保留既有地上建筑物信息、鉴定报告、土地受让人提供的保留既有地上建筑物成交价款及相关税费缴纳凭据等相关材料为土地受让人办理保留既有地上建筑物不动产权证。

3. 无产权手续的保留既有地上建筑物，由土地受让人委托具有检测资质的鉴定机构对其进行质量安全鉴定，出具鉴定报告。不动产登记中心依据土地出让合同中明确的保留既有地上建筑物信息、鉴定报告、土地受让人提供的保留既有地上建筑物成交价款及相关税费缴纳凭据等相关材料为土地受让人办理保留既有地上建筑物不动产权证。

4. 上述保留既有地上建筑物用途按照土地出让合同中明确的土地用途登记。

四、其他需保留既有地上建筑物不动产权证办理的程序

采取首次登记方式，待保留既有地上建筑物完成征收补偿后，

将保留既有地上建筑物产权注销，参照出让宗地内需保留既有地上建筑物不动产权证办理的程序，由不动产登记中心依据相关材料为协议出让土地受让人办理保留既有地上建筑物不动产权证。



开封市国土资源局



开封市城乡规划局



开封市财政局



开封市住建局



国家税务总局开封市税务局

2018年12月22日



开封市国土资源局办公室

2018年12月24日印制
