

关于加快处理汕尾市市区不动产登记历史遗留问题的意见（征求意见稿）

为妥善解决当前我市市区不动产登记中存在的突出历史遗留问题，坚持“疏堵结合”保护权利人合法权益，本着“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《不动产登记暂行条例》《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》等法律法规和部门规章，结合本地实际，现针对有关不动产登记历史遗留问题提出如下处理意见：

一、适用范围

本处理意见适用于 2016 年 6 月 30 日前汕尾市市区（包括市城区、红海湾经济开发区、华侨管理区）国有土地范围内不动产登记有关历史遗留问题的处理，集体土地不动产登记相关历史遗留问题不适用本处理意见。

【注释】本款是对适用问题的规定。按照《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》“为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的

城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：”及《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》“建立和实施不动产统一登记制度是党中央、国务院的重大决策部署。随着不动产统一登记工作的不断深入，过去分散登记的弊端集中爆发，在分散登记过渡至统一登记过程中遇到了诸多政策性难题，涉及权利人的切身利益，若得不到及时妥善解决，将直接影响我省不动产统一登记制度的平稳有序实施乃至社会和谐稳定”之内容，上位文件针对的是不动产统一登记前国有建设用地相关不动产历史遗留问题，结合《汕尾市人民政府关于实施不动产统一登记的通告》所确定的汕尾市实施不动产统一登记的时间（2016年6月30日），确定了本处理意见的适用范围。

二、分类处理

（一）已取得房屋所有权证书，因用地手续不完善所产生的登记问题

1. 有合法土地权属来源的住宅

经权籍调查并公告 30 日无争议，原则上认定土地性质为划拨，土地用途及宗地面积、四至按土地权属来源材料确认。1988 年建市到 1999 年新《土地管理法》实施前，以“汕尾市市区建设总指挥部”名义作出的或有批准权的人民政府出具的审批文件（包括批复、会议纪要、会签、领导批示等），已取得房屋所有权证书的，视为有合法土地权属来源。土地权属来源材料记载土地用途与房屋登记用途不符的，按照本处理意见中“（六）已分别登记的房屋和土地用途不一致的问题”的规定处理。

【注释】本款是对已取得房屋所有权证书、有合法土地权属来源但未办理土地登记（属“有房无地”）的住宅问题的处理规定。在 1988 年汕尾市建市到 1999 年新《土

地管理法》实施以前，用地管理较为分散，“汕尾市市区建设总指挥部”及县（市）人民政府实施上均有用地审批权利，当时亦有凭相关批准办理土地登记、房屋登记的情况，按照《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第一项“有合法土地权属来源的，不动产登记机构应予以办理，有关土地权属来源材料认定，可依据取得土地使用权时的相关政策”，视为有合法来源，予以办理不动产登记。对于其中可能存在的土地权属来源材料记载土地用途与房屋登记用途不一致的情况，可按照“已分别登记的房屋和土地用途不一致的问题”的处理方式处理。

2. 无合法土地权属来源的住宅

属分层、分套登记的，权籍调查并公告 30 日无争议后，经地方人民政府同意，由用地规划行政主管部门按现状核发划拨决定书，土地用途依据房屋用途确定，房产宗地按房屋登记建筑占地面积（楼幢线）进行测绘落宗。划拨土地上的房屋所有权人通过买卖、赠与或者其他合法方式，将其划拨土地上的已分层、分套登记的房产转移给他人的，在申请转移登记时应补缴土地出让金，应补缴土地出让金按土地市场楼面现行地价（评估价）的 10%（基准标定地价公布后，按坐落位置标定地价的 10%）计收。补缴土地出让金后，土地性质按照“出让”确定，不再履行用地报批程序，不再签订土地使用权出让合同，可按现行规定办理不动产转移登记。土地出让年限统一为住宅用地 70 年，商业用地 40 年，土地使用年限从宗地内第一套房屋上市交易之日起计。

【注释】本款是对已取得房屋所有权证书、没有合法土地权属来源的住宅问题的处理规定。按照《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》第

一点“一、用地手续不完善的问题.....对于其他建设项目,可以按照地方实际情况,分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的,经公告权属清晰无争议的,报经地方人民政府同意,直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续”之规定,对于用地手续不完善的项目,各地可以按照地方实际情况,进行分类处理,已办房产证的,经地方人民政府同意,可以直接按现状予以划拨。本款按是否独立占用宗地进行分类,分为分层分套登记以及单独占用宗地登记。对于分层分套登记的,土地使用权实质已为宗地上房屋业主共同所有且基本通过购买所得,出于保障群众合法居住权利的角度,遂采取以划拨的方式补办用地手续。划拨土地上分层分套登记不动产发生转让时,再按照《中华人民共和国房地产管理法》等规定,缴纳土地出让金。为避免纠纷、争议,遵循行政公平原则,缴纳标准沿用了《汕尾市人民政府办公室关于汕尾市市区不动产登记历史遗留问题的处理意见》的缴纳标准,缴纳标准为土地市场楼面地价(评估价)的10%(基准标定地价公布后,应按坐落位置标定地价的10%)。为理顺宗地出让后的年限问题,规定了“土地出让年限统一为住宅用地70年,商业用地40年,土地使用年限从宗地内第一套房屋上市交易之日起计”。

属单独占用宗地登记的,1992年12月31日之前取得房屋所有权证书的,权籍调查并公告30日无争议后,经地方人民政府同意,由用地规划行政主管部门按现状核发划拨决定书,土地用途依据房屋用途确定,房产宗地按房屋登记建筑占地面积(楼幢线)进行测绘落宗;1993年1月1日至2016年6月30日期间取得房屋所有权证书,按房屋登记的建筑占地进行测绘落宗,经核实土地权利清晰、无争议,补偿已落实到位的,经地方人民政府同意,可以协议出让方式完善房屋占地的土地使用权手续,经土地评估及补缴土地出让金后再办理不动产登记。属划拨土地

上单独占用宗地的房产，房屋所有权人申请转移登记的，应按照《中华人民共和国房地产管理法》等法律法规办理国有划拨土地转让审批，并按现行规定补缴土地出让金。

【注释】对于单独占用宗地的，按照时间进一步分类。按照《广东省土地证书颁发办法》第八条“凡按《广东省城镇房屋登记办法》领取了房屋产权产证书的单位或个人，可凭其房屋产权证书向当地国土资源管理部门办理领取土地使用证手续”及第九条“领证（换证）工作截止于1992年底”之规定，1992年底前取得房屋产权证的，按照上述规定可以凭房屋产权证书向当地国土资源管理部门办理领取土地使用证手续，结合《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第一项“有合法土地权属来源的，不动产登记机构应予以办理，有关土地权属来源材料认定，可依据取得土地使用权时的相关政策”之内容以及《广东省土地证书颁发办法》于1987颁布时土地出让制度尚未实施的情况，对于1992年12月31日前取得房屋所有权证的，按划拨方式补办用地手续。对于1993年1月1日至2016年6月30日期间取得房屋所有权证书的，土地使用权实质为房屋权利人单独所有且也基本为房屋建设主体，本应先行完善用地手续后才进行建设、办理房屋登记，鉴于此，采取协议出让方式补办用地手续。土地出入金按照《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发[2006]114号）采取评估方式确定。关于进行未发生实质性交易的登记是否需先行补缴土地出入金的问题。

对涉及划拨土地的房产，房屋所有权人申请办理不动产权证书遗失补办、继承、抵押登记、离婚析产等未发生实质性交易的登记，可仍保留原划拨土地的性质，该不动产在发生实质性交易而办理登记时再按照本处理意见补缴土地出让金。

【注释】虽《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条规定了经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金

后，划拨土地使用权才可以转让、出租、抵押，但《国务院关于第五批取消和下放管理~~层级行政审批项目的决定~~》（国发〔2010〕21号）将国有划拨土地使用权抵押审批作为决定取消的行政审批项目予以列明且《中华人民共和国房地产管理法》第五十一条已明确设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的在房地产处置后再行缴纳土地出让金，划拨土地使用权抵押仅需符合“（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明”三个条件，而无需先行补缴土地出让金，另外，按照《城市房地产转让管理规定》第三条，房地产转让是指“房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为”，而其他方式主要包括“（一）以房地产作价入股、与他人成立企业法人，房地产权属发生变更的；（二）一方提供土地使用权，另一方或者多方提供资金，合资、合作开发经营房地产，而使房地产权属发生变更的；（三）因企业被收购、兼并或合并，房地产权属随之转移的；（四）以房地产抵债的；（五）法律、法规规定的其他情形”，~~遗失补办、继承离婚析产等未发生实质性交易的行为实质不属于房地产转让，无需按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《中华人民共和国房地产管理法》相关规定补缴土地出入金。~~

3. 商业、办公、工业用房的登记问题

取得房屋所有权属证书且房屋用地符合现行规划，需办理用地手续的，权籍调查并公告30日无争议后，经地方人民政府同意，应以协议出让方式完善房屋占地用地手续，以权利人申请补办用地手续的时间为评估时点评估补缴土地出让金。

【注释】本款是针对已办理房屋登记但用地手续不完善的商业、办公、工业用房屋登记问题的处理。按照《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》~~第一点第五点第四款~~“国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行”之规定，参照《自然资源部关于加快解决不动产

登记若干历史遗留问题的通知》 第一点第二款“对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续”之内容，为解决已取得房屋所有权证书的商业、办公、工业房屋登记历史遗留问题，采取协议出让方式完善用地手续。土地出让金同样按照《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发[2006]114号）采取评估方式确定，以确保国有资产不流失的情况。

（二）房屋、土地权属证书的权利主体不一致的问题

合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用证转移，导致房屋、土地权属证书的权利主体不一致，当事人持房屋所有权属证书、土地使用证共同申请不动产登记的（若房屋所有权人或原土地使用权人已故，由其合法继承人代为申请），由不动产登记机构向税务机关征求房屋及土地使用权转移是否已完税的意见后，不动产登记机构应予以受理，经调查核实，注销原土地使用证，办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。属划拨用地的，当事人应先按规定转为出让用地、补缴土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记手续。持证人不配合的，房屋所有权人可单方申请，根据地随房走的原则，需房屋所有权人出具具结书，经公告 30 日无争议的，可按相关程序办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。

【注释】本款是针对房屋与土地登记权利主体不一致问题的处理。按照“房地一体”“地随房走”“房随地走”的原则，房屋登记及土地登记的权利主体应保持一致，但鉴于房地分离登记的历史情况，客观上存在房屋产权与土地使用权未一并转移的历史问题，但实质不动产权已一并转移。为解决上述房地登记主体不一致的问题，使不动产实质权利人合法权益得以保障，本款综合了《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》第五点“.....因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记”及《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》“三、统筹兼顾，分类处理”“(二)合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用证转移，房屋、土地权属证书的权利主体不一致，当事人持房屋所有权属证书和土地使用证共同申请不动产登记的(若房屋所有权人或原土地使用权人已故，由其合法继承人代为申请)，不动产登记机构应予以受理，经调查核实，注销原土地使用证，办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。属划拨用地的，当事人应先按当地规定转为出让用地、补缴土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记手续”之内容，拟定了该款解决措施。

(三) 因未依法依规进行建设所产生登记问题

1. 住宅项目有合法的房地产开发建设手续，但存在批准土地用途与规划用途不一致、超用地红线或超容积率的问题

(1) 对于原批准土地用途与规划用途不一致问题。由有关部门依法查处并由建设单位按规划用途申请变更土地用途或者按土地用途重新补办规划、报建手续。完善相关手续后，不动产登记机构依据相关材料办理不动产登记。

(2) 对超用地红线问题。由有关部门依法查处并由建设单位先行完善用地手续。若超出范围土地属于储备土地，超出总面积不到 5 平方米的，可不作调整，按现状落宗，超出总面积达到 5 平方米以上的，由建设单位补办超占面积的用地手续。若超出范围土地使用权属于其他权利人所有的，由建设单位与其协商转让土地使用权，宗地年限、用途等存在不一致的，由建设单位办理年限、用途变更等手续后，凭批准变更材料向不动产登记机构申请登记，不动产登记机构依据相关材料办理不动产登记。

(3) 对超容积率问题。由有关部门依法查处并由建设单位依照相关规定先行补缴土地出让金。完善规划报建手续后，不动产登记机构依据相关材料办理不动产登记。

【注释】本款是对有合法报建手续的住宅项目但建设时违反规划用途等建设要求问题的处理。按照我市市区实际情况，若建设项目存在违法规划等问题的，则建设项目无法验收，更无法办理不动产登记，本处理意见沿引《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》相关内容。另外，虽《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》规定了“合法的房地产开发建设手续、但在开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等问题，不动产所在地政府应组织有关部门依法作出处理，不动产登记机构依据有关部门依法处理的证明文件办理不动产登记”，但未设置具体的处理措施。鉴此，对原批准土地用途与规划用途不一致问题、超用地红线问题、超容积率问题三种常见问题，本款明确了具体措施。若存在批准用途与规划用途不一致问题的，则按照《土地管理法》第五十六条等规定改变土地用途。若建设项目存在超用地红线问题的，参考《阳江市自然资源局关于不动产登记历史遗留问题的处理意见》

第二点第二项“建设项目已依法取得规划、竣工验收手续，但建筑物超出原批准用地红线占用国有建设用地的，按以下情形办理：1、建筑物基底未超出用地红线，但阳台、飘窗等垂直投影超出用地红线范围的，由不动产登记部门按原批准用地红线及房屋测绘报告进行登记，其中宗地按原批准用地红线范围的面积登记，房屋按房屋测绘报告确定的建筑面积登记。2、建筑物基底超出用地红线，且房屋尚未登记到购房人名下的，按以下情形办理：（1）单幢建筑物基底面积100平方米以内，超出批准用地红线部分土地面积在批准用地面积1%以内的，或单幢建筑物基底面积大于100平方米，超出批准用地红线部分土地面积在4平方米以内的，按建筑物实际用地面积予以登记。本条款适用于经规划部门批准的所有规划用途宗地。（2）住宅用途的单幢建筑物基底面积在100平方米以内，超出批准用地红线土地面积大于批准用地面积1%小于5%的，或单幢建筑物基底面积大于100平方米，超出批准用地红线土地面积大于4平方米，小于15平方米的，须进行违法用地处理并补缴地价款后予以登记；超出上述规定范围的，不予办理登记。（3）非住宅用途的单幢建筑物基底超出批准用地红线土地面积大于4平方米小于批准用地面积5%的，须进行违法用地处理并补缴地价款后予以登记；超出批准用地红线土地面积大于5%的，不予办理登记。”及《惠城区自然资源局关于惠城区不动产登记历史遗留问题的处理意见(试行)》第四点第二项“房地产开发建设项目存在超用地批准面积5平方米以上情形的，应依法作出处理并完善相关用地手续后方予办理不动产登记。但在不动产统一登记实施前，房地产开发建设项目已经完成规划建设及竣工验收手续，且合法购房人已取得房屋所有权证书，且属非转让情形，在未依法完善相关手续前提出不动产登记申请的，不动产登记机构可予以办理，按照建筑物现状进行测绘落宗，在不动产登记簿及证书附记栏标注“该宗地存在超用地面积情况有待进一步处理”，由惠城区自然资源局会同惠城区城乡管理和综合执法局在登记后一年内依法作出处理，待完善用地手续后方可办理转让手续”之内容，设置了需要补办用地手续的面积限额。若存在超容积率问题的，按照《建设用地容积率管理办法》等相关规定，调整容积率。

2. 有国有建设用地使用权证但未进行规划报建、施工报建，

未取得房屋所有权证书的问题

土地使用权人在接受城管执法处理，依法向规划部门、住建部门等补办规划报建、施工报建、规划验收、竣工验收等手续后，可持相关登记所需材料向不动产登记机构申请办理房地一体的不动产登记。

土地登记用途符合现行规划，但无法完善上述报建、验收手续的，土地使用权人可单独就合法土地使用权依法申请办理登记，在符合相关法律法规规定的情况下，不动产登记机构予以受理，受理过程中应向土地使用权人做好将面临行政处罚及交易、抵押受限的风险告知，土地使用权人签署书面风险告知书后不动产登记机构可继续单独就土地使用权办理登记业务，同时将疑似违建的情况告知城管执法部门，并在登记簿及证书上标注“相关违法违规行为待进一步处理”。城管执法部门应在收悉情况告知后一年内处理完毕并将相关处理结果反馈至不动产登记机构，违法违规行为处理完毕后，权利人经完善规划报建、验收手续可申请更改登记簿及证书上“相关违法违规行为待进一步处理”的备注。

【注释】本款是对有国有建设使用权证但未依法报建、无法按照现行登记要求提供相关建设材料导致无法进行土地使用权及房屋所有权首次登记问题的处理以及对在此情况下合法土地使用权能否办理登记的规定。依据《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》第三点“关于未通过建设工程规划核实的问题。

对于按规定能够补办规划验收等手续的,应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记,对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的,在符合国土空间规划的前提下,报经地方人民政府同意后,自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的,自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实,并出具规划核实意见”。我市城区于1988年设立,我市土地管理部门于XXX年设立,适时《城市规划条例》已颁布生效,按照《城市规划条例》第四十四条“在城市规划地区内国家所有的土地和征用集体所有的土地上,需要新建、扩建、改建任何建筑物、构筑物,敷设道路和管线的,都必须向城市规划主管部门提出建设申请。国家法律另有规定的,按法律规定办。申请进行建设的组织和个人,经城市规划主管部门确定其建设位置,提出地面控制标高、建筑密度、建筑层数、建筑立面以及与环境协调等设计要求,并审查其有关设计文件和图纸,发给建设许可证后方可施工”之规定,取得国有建设使用权证后在城市规划区范围内新建、扩建、改建任何建筑物、构筑物均需要办理建设许可证。按照1983年颁布实施的《城市私有房屋管理条例》第七条“办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手续时,须按下列要求提交证件:(一)新建、翻建和扩建的房屋,须提交房屋所在地规划管理部门批准的建设许可证和建筑图纸.....”之规定,自1983年12月17日起,办理新建房屋登记也需要提交建设许可证。出现本款所针对问题的主要原因主要在于土地使用权人未依法办理相关报建手续。综合衡量现行规划的落实、土地权利人的居住权益及其责任,确定土地使用权人在承担相关责任后,可按现行规定完善报建手续。关于地上存在未登记建筑物能否予以登记的问题,若土地权利人申请登记内容并不包括地上未登记建筑物,地上违法建设将不会造成登记申请构成《不动产登记暂行条例》第二十二条规定的不动产登记机构应不予登记的以下四种情形之一:1、违反法律、行政法规规定的;2、存在尚未解决的权属争议的;3、申请登记的不动产权利超过规定期限的;4、法律、行政法规规定不予登记的其他情形,加之考虑到土地使用权人合法不动产权权益实现问题,不动产登记机构对土地使用权人的登记申请应当依法办理。对于涉嫌存在违法建筑的情况,则将相关违法线索移送相关职能部门。

(四) 因开发建设主体灭失所产生的登记问题

因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级或以上人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证等资料，经公告 30 日无争议后单方申请办理转移登记。

【注释】本款系针对因开发建设主体灭失所产生的登记问题解决措施。内容上基本沿引了《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》第四点“关于开发建设主体灭失的问题。因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记”之内容，在此基础上，结合《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第四项“购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证等单方申请登记，不动产登记机构经核实并公告后办理首次、转移等不动产登记”之内容规定了购房人单方申请登记所需申请材料。由于开发企业或有关单位灭失，实际已无法按照《不动产登记暂行条例》等规定由双方申请办理转移登记，购房人亦无法通过司法途径予以解决，为保障购房人合法权利，在通过相关材料能确认购房人与开发企业或有关单位存在房屋买卖合同关系并已支付购房款的情况下，经公告无争议，可由购房人单方申请登记。

（五）符合交易条件的公有住房（包括房改房、集资房和职

工福利房) 登记问题

属公有住房(包括房改房、集资房和职工福利房)且没有用地手续的,经权籍调查并公告30日无争议,由用地规划行政主管部门按现状核发划拨决定书,土地用途依据房屋用途确定,房产宗地按房屋登记建筑占地面积(楼幢线)进行测绘落宗。

当事人在申请划拨土地上公有住房转移登记时应补缴土地出让金。应补缴的土地出让金按房产交易评估价格的1%计收。补缴土地出让金后,土地性质按照“出让”确定,不再履行报批程序,不再签订土地使用权出让合同,可按规定办理不动产转移登记。土地出让年限统一为住宅用地70年,商业用地40年,土地使用年限从宗地内第一套房屋上市交易之日起计。

对涉及划拨土地的公有住房,房屋所有权人申请办理不动产证书遗失补办、继承、抵押登记、离婚析产等未发生实质性交易的登记,可仍保留原划拨土地的性质,该不动产在发生实质性交易而办理登记时再按照本处理意见补缴土地出让金。

【注释】本款系对符合交易条件的公有住房(包括房改房、集资房和职工福利房)登记问题的规定。结合《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》第一点“关于用地手续不完善的问题。由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目,可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续;国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的,可按划拨方式补办用地手续”及《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第五项“符合交易条件的房改房、经济适用房、集资房和职工福利房,当事人申请不动产转移登记

的，不动产登记机构应区分具体情况办理：宗地为出让土地，当事人应按规定缴纳相关价款后，办理不动产登记，取得完全产权；宗地为划拨土地，当事人应在补缴土地出让金后，按出让土地办理不动产登记。土地使用权的处置方式和土地出让金或价款的缴纳标准，由不动产所在地的县级以上政府作出具体规定”之规定，参考惠州、梅州等地做法，对于由政府主导或者国家机关、企事业单位主导的共有住房项目，如用地手续不完善的，本款规定通过划拨方式完善用地手续。待放生转让时，再参照汕尾市人民政府《印发〈汕尾市房改房上市规定〉的通知》（汕政〔1999〕32号），按交易评估价格的1%缴纳土地出入金。进行未发生实质性交易的登记时，则与本处理意见第二点第一项第二小点一致，暂不补缴土地出入金。

（六）已分别登记的房屋和土地用途不一致的问题

房屋登记的房屋用途和土地登记的土地用途不一致的不动产，当事人申请不动产登记时，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。对原批准土地用途与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类不对应的，由不动产登记机构向用地规划行政主管部门征求意见，用地规划行政主管部门按照《土地利用现状分类》

（GB/T21010-2017）二级类重新确定归属地类，不动产登记机构按照重新确认的地类进行登记，土地使用期限终止日期与原土地权属来源材料保持一致，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途，由不动产登记机构通知相关部门在登记后一年内依法完善相关手续。手续完善后，权利人可持批准材料向不动产登记机构申请变更登记。

【注释】本款系对已分别登记的房屋和土地用途不一致问题的处理。本款基本沿引了《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第四项“不动产统一登记实施前，房屋所有权属证书和国有土地使用证记载的房屋用途和土地用途不一致的不动产，当事人申请不动产登记时，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。对原批准土地用途与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类不对应的，不动产登记机构应按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类重新确定归属地类进行登记，土地使用期限终止日期与原土地权属来源材料保持一致，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途。不动产所在地的县级以上政府应组织自然资源、住房城乡建设（房管）等部门在登记后一年内，依法完善相关手续”之规定，并进一步明确了处理流程。

（七）土地使用权抵押后办理了房屋所有权登记的问题

不动产统一登记实施前，当事人购买已抵押国有土地使用权房屋并取得房屋所有权属证书，现土地仍处于抵押状态的，当事人申请办理不动产登记，经抵押权人同意，不动产登记机构可予以办理，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明土地抵押状况。因主体注销等原因，无法联系抵押权人的，不动产登记机构于本机构门户网站以及不动产所在地进行公告，公告期 30 日无争议的，依法予以办理。

【注释】本款系对已分别登记的房屋和土地用途不一致问题的处理。

沿引了《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第七项“不动产统一登记实施前，当事人购买已抵押国有土地使用权的房屋并取得房屋所有权属证书，现土地仍处于抵押状态的，当事人申请办理不动产登记，经抵押权人同意，不动产登记机构可予以办理，并在不动产登记簿和不动产权

属证书上注明土地抵押状况”之规定，虽《中华人民共和国民法典》第四百零六条已名下不动产可以“带抵押过户”，但按照《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》第三点第二款“《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，未经抵押权人同意，不予办理转移登记”，《民法典》施行前（实际包含包含不动产统一登记实施以前），“带抵押过户”仍需抵押权人统一。考虑到抵押权人注销等情况，参考《韶关市自然资源局关于处理不动产登记历史遗留若干问题的意见》（韶自然资字〔2020〕615号），在因主体注销等原因无法联系抵押权人的情况下，经公告无争议的，可以依法予以办理。

（八）违反担保相关法律规定设立抵押权的问题

不动产统一登记实施前，违反担保抵押相关法律法规，以土地等不动产设立抵押权的，不动产所在地的县级或以上人民政府根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，不动产登记机构根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续。

【注释】本款系对违反担保相关法律规定设立抵押权问题的处理。不动产统一登记实施以前，因土地使用权与房屋所有权分开登记，土地使用权信息与房屋信息并未由土地登记机构及房屋登记机构共享，以致少部分商品房项目开发商会利用该情况，违反《广东省房预售管理条例》规定，将已预售房屋所在宗地的土地使用权抵押。为解决该类问题本款沿引了《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第八项“不动产统一登记实施前，违反《物权法》《担保法》等法律法规以土地等不动产设立抵押权的，不动产所在地的县级以上政府根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，不动产登记机构根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续”之内容。

（九）房屋的幢基底跨宗地的问题

房屋和土地有合法权属来源文件，房屋的幢基底涉及跨同一权利人其他宗地，权利人申请不动产登记的，应先向用地规划行政主管部门申请进行宗地边界调整或合并、分割处理，按照房屋与宗地对应一致、土地使用条件、土地使用年限以及土地出让面积尽量保持不变的原则进行宗地边界调整或合并、分割处理后，不动产登记机构依据用地规划行政主管部门处理结果办理登记。确需要改变土地使用条件或土地使用年限的，由建设单位向用地规划行政主管部门办理相关手续后，再申请办理不动产登记。

【注释】本款系针对房屋跨宗问题的处理。在《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》第三点第十项“已取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，不动产所在地的县级以上政府应组织自然资源管理部门对涉及宗地按照房屋与宗地对应一致原则进行分割、合并或调整边界处理，不动产登记机构依据处理结果办理登记”之内容的基础上，结合《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》第五点第二款“房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地要求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记”之内容，明确了“房屋的幢基底跨宗地”具体情况，进行了处理流程以及处理原则。

三、其他事项

（一）2016年6月30日前，原土地、房产登记机构出具受理回执正式受理，但因政策原因未能办结且未予以退件的登记业务，由不动产登记机构通知登记申请人领回登记申请材料，由登记申请人按照现行不动产登记相关规定重新提交符合法定要求

的申请书等申请材料。

【注释】本款系对不动产登记实施前已收登记申请及申请材料的处理。

（二）对于《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）要求“报经当地人民政府同意”进行完善用地手续（核发划拨决定书、补办协议出让手续）的事项，由市自然资源局进行审核批准或处理。

【注释】本款系对用地手续审批主体的规定，汕尾市区土地供应应经汕尾市人民政府审批，为进一步简化审批程序，参考《贵港市人民政府办公室关于加快化解贵港市本级不动产登记历史遗留问题的通知》，在本意见经市政府审定同意后，对于历史问题用地手续的补办由市自然资源局代汕尾市人民政府进行审批。

（三）本《意见》自发布之日起执行，有效期2年。我市原有文件规定中对有关问题的处理意见与本处理意见规定不一致的，以本处理意见为准。各县（市）不动产登记历史遗留问题处理可参照本意见执行。

【注释】本款对意见有效期以及适用问题的规定。