

关于加快处理汕尾市市区不动产登记若干历史遗留问题的意见（第五次征求意见稿）

自不动产统一登记以来，因分散登记产生的历史遗留问题不断显现，妨碍群众行使合法物权，对此，中央陆续印发了《关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》《关于开展不动产登记窗口作风问题专项整治工作的通知》等文件，要求地方保障群众合法权益、将登记发证与处理历史遗留问题分开，及时办理不动产登记。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》等法律法规、部门规章和规范性文件，结合本地实际，现针对有关不动产登记若干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

有具有批准权的人民政府或土地管理部门出具的批准文件（包括批复、会议纪要、会签、领导批示等），已取得房屋所有权属证书的，视为有合法土地权属来源。经权籍调查并于房屋现场、所在村（居）委及门户网站公告30日无争议，批准文件中土地使用权类型确定为划拨的，原则上认定土地性质为划拨；批

准文件中土地使用权类型确定为出让的，原则上认定土地性质为出让。土地用途及宗地面积、四至按土地权属来源材料确认。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

已办理房产登记手续但无土地来源的住宅，在权籍调查并于房屋现场、所在村（居）委及门户网站公告30日无争议后，报经地方人民政府同意，认定土地性质为划拨，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。

【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。对于已办理房产登记手续但土地来源的住宅，权利人已取得了房屋合法权属，基于其对房屋合法权属，实际占有、使用房屋对应土地，参考《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)的补充意见>》“(三)已办理房产登记手续但无土地权属来源的房产 已办理房产登记手续但无土地来源的房产,经公告权属清晰无争议的,其所在土地性质视为划拨,完善用地手续补缴土地出让金标准按本意见第一条房产登记用途对应的自建房、商品房、商铺等划拨土地补出让标准执行,完善手续后按原房产登记用途办理不动产登记手续”之内容,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,本款确认对该种情况,经权籍调查无异议并经地方人民政府同意后,按照划拨完善用地手续。

3. 按本意见完善用地手续的划拨土地上房屋(住宅项目)转移登记问题

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报经有批准权的人民政府同意并按补缴时基准地价(楼面价)的10%补缴土地出让金。补缴土地出让金后,土地性质按照“出让”确定,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】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，缴纳标准为基准地价（楼面价）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”。

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，将其划拨土地上的单独占用宗地的房产转移给他人的，在申请转移登记时应报经有批准权的人民政府同意并按补缴时基准地价（单位面积地价）的40%补缴土地出让金。补缴土地出让金后，土地性质直接按照“出让”确定，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，土地使用年限从补缴出让金之日起计。

【注释】对于单独占用划拨土地使用权的房产转移补缴土地出让金问题。按照《中华人民共和国房地产管理法》相关规定，划拨土地上房屋转让时，划拨土地应补办出让手续，补缴土地出让金。为方便群众，提高行政效率，节约评估成本，结合2016年6月30日前仍生效《划拨土地使用权管理暂行办法》第二十六条“土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定”之规定，按照基准地价的40%进行补缴。

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。以划拨土地设

定抵押权的，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。

【注释】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让金的问题。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让金。另外，虽抵押登记并非系因实质性交易而发生的登记，但按照《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》第十二点“明确不同权能建设用地使用权抵押的条件。以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入”之要求，特么明确了“以划拨土地设定抵押权的，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入”。

4. 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，权籍调查并于房屋现场、所在村（居）委及门户网站公告 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

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，经查阅登记簿，房屋权属关系变动清晰且无争议的，可以按照不动产登记的规定程序，由房屋所有权人出具书面具结书并单方申请办理房地权利主体一致的不动产登

记，并在登记簿中对相关情况予以记载。原土地使用权证书无法收回的，由不动产登记机构公告作废。

对于土地使用权多次转移、已登记的房屋所有权未同步转移的，可参照前款规定办理。

【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”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及国有建设用地使用权证，但存在批准土地用途与规划用途不一致、违反工程规划许可的问题

（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。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）已取得建设工程规划许可，但存在超出建设工程规划许可的范围、超容积率等违反许可规定情形的，对涉及超占超建

部分应当采取改正措施消除影响，限期改正；对无法采取改正措施消除影响的，限期拆除；确实无法拆除的由相关主管部门对超占超建部分形成认定处置意见，并对符合规划部分出具规划核实意见。不动产登记时能区分超占超建位置的，应当在宗地图和房屋楼层平面图中标明位置和面积；未能区分超占超建位置的，应当注明面积。

【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，本处理意见部分沿引《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》并参考了《广东省自然资源厅关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题（征求意见稿）》第七点及《浙江省自然资源厅关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》第七点“已取得建设工程规划许可，但存在超出建设工程规划许可的范围、超容积率等违反许可规定情形的，对涉及超占超建部分应当采取改正措施消除影响，限期改正；对无法采取改正措施消除影响的，限期拆除；确实无法拆除的由市、县（市、区）相关主管部门对超占超建部分形成认定处置意见，并对符合规划部分出具规划核实意见。不动产登记时能区分超占超建位置的，应当在宗地图和房屋楼层平面图中标明位置和面积；未能区分超占超建位置的，应当注明面积”内容对原批准土地用途与规划用途不一致问题、超用地红线问题违反工程规划许可问题，本款明确了具体措施。

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

（1）规划核实手续不完善问题

因历史原因未办理规划核实手续或手续不完备，按照规定能

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。对因建成于《中华人民共和国城乡规划法》实施之前不具备补办条件的，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规划核实意见。相关核实手续或认定、核实意见可以作为申请不动产登记时确定建设工程符合规划的材料。

（2）竣工验收手续不完善问题

建筑工程项目能够补办竣工验收备案手续的，建设单位或其他办理主体应当按规定补办。对因各种原因确无法取得竣工验收备案结果的，按各地建筑工程“竣工测验合一”改革工作的要求，由涉及专项验收的相关单位对项目出具的联合审查备案意见，可作为房屋已竣工的材料。

未取得消防验收备案手续的，由建设单位或其他办理主体委托地方政府认可的检测机构，按照建设时点对项目进行消防设施检测和安全评估。检测和评估合格的，地方人民政府依据消防设施检测报告、消防安全评估报告办理消防验收备案手续。

未取得人防工程验收手续的，由建设单位或其他办理主体按照建设时点，组织人防工程验收检查，符合标准的出具书面意见，不符合标准的整改后出具书面意见。防空地下室无法整改合格或未规划要求建设的，且因条件限制无法补建的，建设单位或其他

办理主体按照应建防空地下室的建筑面积和规定的易地建设收费标准缴纳易地建设费。

【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”之内容,鉴于《中华人民共和国城乡规划法》于2008年1月1日颁实施后,我国才建立起相对完善的规划核实制度,故确定以此作为时间节点,在此之前,规划管理部门在现状符合规划的情况下出具规划核实意见后办理登记,在此之后,鉴于竣工验收相关制度已较为完善,权利人本应依法报建、验收,遂要求其补办相关手续。另外,竣工验收备案、消防验收备案手续、人防工程验收手续问题,原则上要求建设单位予以补办。

(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，经权籍调查并于房屋现场、所在村（居）委及门户网站公告 30 日无争议，认定土地性质为划拨，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，土地性质直接按照“出让”确定，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。以划拨土地设定抵押权的，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。

【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%缴纳土地出让金。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，暂不补缴土地出让金。

（六）已分别登记的房屋和土地用途不一致的问题

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。

【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。

（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。

【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。

（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，应先向自然资源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，出具同意宗地边界调整、合并或分割宗地的处理意见，作为不动产登记资料；涉及土地使用期限不一致的，按土地使用权终止时间在前的使用期限确定。拟合并宗地土地权利性质、土地使用条件不一致、确需改变的，由建设单位向自然资源部门申请办理相关用地手续后，再申请办理不动产登记。

跨宗地中地上房屋属于已分层分套出售的城镇住宅，需要合并宗地的，经权籍调查并于房屋现场及门户网站公告 30 日无争议，不动产登记机构可以直接予以办理国有土地使用权合并的变

更登记，土地使用权归全体业主共有。如拟合并宗地土地权利性质不同的，权利人申请登记时应补缴土地出让金，每套房屋应补缴金额=补缴时基准地价（楼面价）的 10%×（划拨用地面积÷总用地面积）×房屋登记面积；土地使用期限按土地使用权终止时间在前的使用期限确定。

跨宗地中地上房屋属于独栋住宅，同一权利人分期或分宗取得土地使用权需要合并宗地的，如拟合并宗地权利类型、权利性质、用途一致，不动产登记机构可以直接予以办理国有土地使用权合并的变更登记；涉及土地使用期限不一致的，按土地使用权终止时间在前的使用期限确定。

【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，参考了《广东省自然资源厅关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见（征求意见稿）》第十六点及《浙江省自然资源厅关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》第十四点“同一开发主体因依法分期或分宗取得土地使用权，跨宗地建设需要合并宗地的，由开发主体提出合并宗地申请，报属地自然资源主管部门会同建设等部门进行审核，需合并的宗地权利类型、权利性质、用途及土地使用期限一致的，可出具同意合并宗

地意见，作为不动产登记资料；涉及土地使用期限不一致的，按土地使用权终止时间在前使用期限确定”之表述，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。另外，我市存在较多跨宗地建设且已分层分套出售的城镇住宅以及较多同一权利人跨宗地建设独栋住宅。对于跨宗地建设且已分层分套出售的城镇住宅，按照“房随地走”的原则，土地使用权已实质转移至多个业主名下，即便存在土地权利性质不同的情况，也难以以多个业主名义完善用地手续，鉴此由不动产登记机构直接予以登记，以保障业主权益，参考《江门市市区不动产登记历史遗留问题的处理意见》（修订稿）中由各业主按房屋面积分摊出让金的做法，各户业主所需承担部分划拨用地补办用地手续所需补缴土地出让金金额按照划拨用地占总面积比例结合本意见所确定分层分套住宅划拨用地补缴出让金标准核算。对于同一权利人跨宗地建设独栋住宅，在土地权利类型、权利性质、用途一致的前提下，房屋登记后，按照“房地一体”的原则，房屋所跨宗地已实际合并，鉴此，本款规定对该种情况，不动产登记机构可以直接予以登记，以提高行政效率。

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）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。