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（试行）

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，保障权利人合法权益，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，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）范围内国有土地上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。

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项目

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。由房屋权利人申请办理不动产登记。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。

2. 无合法土地权属来源的住宅项目

已办理房产登记手续但无土地权属来源的住宅项目，经权籍调查并于房屋现场、所在村（居）委及门户网站公告 30 日无争议后，由房屋权利人申请办理不动产登记，报经有批准权的人民政府同意，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。

3. 按以上规定完善用地手续的划拨土地上房屋转移登记问题

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。

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。

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金。

按以上规定完善用地手续的划拨土地上房屋所有权人可直接按照本款相关规定补办出让手续、补缴土地出让金，补缴土地出让金后，再申请办理不动产变更登记。

4. 商业、办公、工业用房的登记问题

房屋所有权人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,经权籍调查并于房屋现场、所在村(居)委及门户网站公告 30 日无争议后,报有批准权的人民政府同意,以协议出让方式完善房屋占地用地手续,并以自然资源部门依法受理补缴地价申请时点为评估时点评估补缴土地出让金。补缴土地出让金后办理,由房屋所有权人办理不动产登记手续。

5. 对于按本项规定补办用地手续的房产,应在在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载用地手续补办依据、出让金缴纳等情况。

(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。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。

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。

（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批准规划用途不一致、违反工程规划许可的问题

（1）对于原批准土地用途与批准规划用途不一致问题。由建设单位按批准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。

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，报经有批准权的人民政府同意后，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。对于项目工程质量和消防验收合格的但未取得竣工验收备案结果的，凭参建单位有效验收材料、工程质量监督报告等材料，经建设主管部门审核出具符合竣工验收的意见后，可作为房屋已竣工的材料。

对因各种原因确无法取得竣工验收备案结果的，按本市建筑工程“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符合资质要求的检测机构，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，住房和城乡建设主管部门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。

（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。

（五）公有住房（包括房改房、集资房和职工福利房，下同）及由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房、公共租赁住房等住房项目登记问题

1. 已取得房屋所有权证书但用地手续不完善的住房

已取得房屋所有权证书但用地手续不完善的公有住房及由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房、公共租赁住房等住房项目，由房屋权利人申请办理不动产登记，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，土地用途按住宅确认，房产宗地按房屋登记建筑占地面积（楼幢线）进行测绘落宗。

2. 未取得房屋所有权证书且用地手续不完善的住房

未取得房屋所有权证书且用地手续不完善的公有住房及由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房、公共租赁住房等住房项目，由建设单位申请办理不动产登记，经权籍调查并于房屋现场、所在村（居）委及门户网站公告 30 日无争议后，报经有批准权的人民政府同意，可按划拨方式补办用地手续，土地用途按住宅确认，房产宗地按房屋占地面积（楼幢线）进行测绘落宗。

3. 符合交易条件的公有住房转移登记问题

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金。

划拨土地上公有住房房屋所有权人可直接按照本款相关规定补缴土地出让金，补缴土地出让金后，再申请办理不动产变更登记。

4. 对于按本项规定补办用地手续的房产，应在在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载用地手续补办依据、出让金缴纳等情况。

（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。

（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。

（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。

（九）房屋的幢基底跨宗地的问题

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。对权利人要求按使用权终止时间在后的使用期限确定的，经评估按改变土地使用条件补缴地价款后，可按在后的使用期限

确定，但不得高于法定最高年限。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。

土地有合法权属来源文件，跨宗地中地上房屋已登记，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。

土地有合法权属来源文件，跨宗地中地上房屋已登记，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。

三、其他事项

(一) 市自然资源资源主管部门负责市区用地手续报批、规划核实等工作；市住房和城乡建设主管部门负责市区竣工验收备

案、消防验收备案、人防工程验收备案等工作；市税务主管部门负责对纳税人的欠缴税款依法依规进行追缴，为房产交易者办理相关税费手续，负责对土地出让金及相关契税等的收取；市区城管执法部门负责对辖区内违法建设行为进行查处，并按相关要求出具处置意见；市不动产登记中心负责市区不动产权籍调查、公告，并按既定程序进行不动产登记受理、审核、登簿、发证工作；各区人民政府、管委会应充分发挥属地管理职能、强化宣传引导，切实做好各项配合工作。

（二）按本意见分类处理的项目及问题存在涉税情况的，须依照规定缴纳税费。

（三）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。

（四）本意见自发布之日起30日后执行，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《意见》为准。本意见由汕尾市自然资源局负责解释，各县（市）不动产登记历史遗留问题处理可参照本意见执行。