附件1

**遂溪县解决不动产统一登记有关**

**历史遗留问题的处理意见**

（征求意见稿）

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，将直接影响我县不动产统一登记制度的平稳有序实施乃至社会和谐稳定。为积极稳妥推进我县不动产统一登记工作，进一步解决不动产登记历史遗留问题，切实保护权利人合法权益，根据《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》（自然资发〔2021〕1号）、《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》（粤自然资规字〔2018〕5号）和《湛江市不动产统一登记有关问题的处理意见》（湛自然资（国土）发〔2019〕1707号）要求，结合我县实际，现就不动产统一登记工作中遇到的问题，提出如下处理意见。

一、处理原则

（一）坚持以人民为中心的发展思想，以“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”为原则，以维护人民群众利益为核心，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

（二）坚持以历史的眼光看待历史问题，按照各个不同历史时期的法律法规及政策规定，区别对待，妥善处理。对该补办手续的给予补办，该补缴税费的坚决补缴；对不会造成社会危害的，宜宽不宜严，宜粗不宜细，宜放不宜堵。

（三）涉及不动产登记历史遗留问题的房地产项目的责任人为开发建设单位；房改房、经适房、集资房和职工福利房的责任人为建设单位；自建房的责任人为建设单位或个人。责任人有责任主动向相关部门提出解决历史遗留问题的申请，缴纳相关税费，积极配合不动产登记机关解决问题。

（四）住宅小区在开发建设中存在违反土地规划条件、违反土地出让合同、改变土地批准用途、超用地红线、超容积率、缺失土地权属来源材料等问题，但已办理首次登记或房屋已全部（或部分）登记到业主名下，不动产登记机构应按照“便民利民、稳定连续”的原则予以办理，将有关情况书面如实告知相关当事人，并在不动产登记簿和不动产权证书上如实记载。

（五）在集体所有的土地上开发的商品住房，一律不得办理不动产登记。

二、适用范围

本处理意见适用范围为2016年6月30日遂溪县不动产统一登记实施前在本县城镇规划区范围内的历史遗留问题。

三、分类处理

**（一）关于已办理房屋产权证但未办理土地使用证问题。**

对于已办理房屋产权证但未办理土地使用证，当事人申请办理不动产登记的，县自然资源部门应查核土地权属来源情况，经依法处理后，按如下方式处置：

1.有符合划拨规定的土地权属来源，若房屋所有权未发生过转移的，按划拨土地使用权进行权属公告后，办理土地使用权及房屋所有权的不动产登记；若房屋所有权已发生转移的，按划拨土地使用权进行权属公告，由现房屋权利人补办土地出让手续和缴清转让相关税费后办理不动产登记。

2.有合法出让土地权属来源，若房屋所有权未发生过转移的，按出让土地使用权进行权属公告后，办理土地使用权及房屋所有权的不动产登记；若房屋所有权已发生转移的，按出让土地使用权进行权属公告，由现房屋权利人缴清转让相关税费后办理不动产登记。

3.已分层分套办理了《房屋产权证》的政策性住房、商品房、集资房，土地性质为划拨的直接申请不动产登记的，应予受理。若房屋所有权已发生转移的，按划拨土地使用权进行权属公告，由现房屋权利人补办土地出让手续和缴清转让相关税费后办理不动产登记。

**（二）关于已办理土地使用证，房屋已建好使用但未办理房屋产权证的问题。**

1.已办理相关报建、竣工验收手续的，当事人必须自行申请房屋安全鉴定并提供有建筑工程质量鉴定单位（机构）出具的《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，并按当时相关政策办理不动产登记。

2.已办理报建但未办理竣工验收手续的，当事人必须自行申请房屋安全鉴定并提供有建筑工程质量鉴定单位（机构）出具的《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，经依法处理后，补办竣工验收手续，方可申请办理不动产登记。

3.没有建设、竣工验收手续的，当事人必须自行申请房屋安全鉴定并提供有建筑工程质量鉴定单位（机构）出具的《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，经依法处理后，补办相关报建、竣工验收等手续，方可申请办理不动产登记。

个人建房房屋层数控制在不超过6层，总高度不超过23米（含坡屋顶高度不大于2.2米），可按规定办理不动产登记，超出则不予办理。

**（三）关于不同时期、不同类型的土地处置遗留问题。**

解决土地处置遗留问题，原则上尊重历史，分不同时间段、不同类型采取协议出让方式按照处置时的政策规定依法处理后补办用地手续。

1.2002年12月1日《广东省土地使用权交易市场管理规定》实施前用地单位（包括行政企事业单位）因倒闭、破产、撤销、兼并、搬迁等方式处置土地，对有合法土地权属来源的，且符合城市规划的，权利人可以依法办理不动产登记。若已发生转移行为的，由现权利人补办土地出让手续并缴清转让相关税费后办理不动产登记。

2.2007年6月30日前通过协议转让取得的，并签订土地转让合同的工业用地，有合法土地权属来源且符合土地利用规划和城乡总体规划的，可依法办理不动产登记。属于划拨土地的，若已发生转移行为，由现权利人补办土地出让手续并缴清转让相关税费后办理不动产登记。

3.原县城建办公室因县城建设和开发需要对拆迁安置和困难户安排土地建房的问题。虽没有取得土地使用证，但有土地权属来源，经公告后无异议，应予受理并办理不动产登记。属于划拨土地的，发生转移行为必须补办土地出让手续和缴清转让相关税费后办理不动产登记。对于历史原因导致权属来源材料不符合不动产登记要求的，可根据取得土地使用时的有关政策予以认定。

4.少数集体企业或镇、村于九十年代使用集体土地进行工厂、加油站等非住宅建设的，由县自然资源部门进行规划审查，不符合土地利用规划和城乡总体规划的，不予办理不动产登记。符合规划的，按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》，由县自然资源部门会同属地政府重新确认土地所有权。若确定为国有土地的，按照国有划拨土地办理不动产登记；权利人可在国有划拨的基础上，补办土地出让手续和缴清转让相关税费后申请办理不动产变更登记，将土地使用权类型由划拨变更为出让。

5.单位、个人已使用土地（房产），但实际用地面积与证载（批准）面积不一致的：

（1）尚未办理土地登记手续的，若实际面积少于批准面积，按实际测量面积办理不动产登记；若实际面积大于批准面积的，在不违反土地规划条件且无争议的情况下，由县自然资源部门对单位、个人按照有关规定依法处理，超出面积部分按规定补办出让手续并补缴相关税费后办理不动产登记。

（2）已办理土地（房产）登记手续的，若实际面积少于证载面积，按实际测量面积进行更正登记手续；若实际面积大于证载面积的，在不违反土地规划条件且无争议的情况下，由县自然资源部门对单位、个人按照有关规定依法处理，超出面积部分按规定补办出让手续并补缴相关税费。

**（四）关于划拨土地补办出让手续的办法和相关费用缴纳标准问题。**

本处理意见所涉土地出让金及相关税费的收缴办法按现行标准收取。

四、本处理意见汇集遗漏的、未陈述的其他历史遗留问题，若符合国家、省、市的文件规定，可参照执行上级文件解决。

五、本处理意见由县自然资源局负责解释。

六、本处理意见自发布之日起实施，有效期至2023年11月30日。如国家、省、市政策有新规定，我县将再作相应调整。