附件2

**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**

（注释稿）

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。

**————————————————————————————————**

**（1）参照《湛江市自然资源局关于印发<湛江市不动产统一登记有关问题的处理意见>的通知》（湛自然资（国土）发〔2019〕1707号）第一条：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，自然资源部门应查核土地权属来源情况，按如下方式处理：（一）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；房屋所有权已发生过转移的，按划拨土地使用权进行权属公告，由现房屋权利人按现行标准补办土地出让手续和缴清土地转让相关税费后办理不动产登记（继承房屋除外）。（二）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；房屋所有权已发生过转移的，按出让土地使用权进行权属公告，由现房屋权利人按现行标准补缴土地转让相关税费后办理不动产登记。（三）没有合法出让土地权属来源，不动产所在地的县（市、区）政府（管委会）应组织自然资源、住房城乡建设等部门依法作出处理，自然资源部门依据有关部门依法处理的证明材料办理不动产登记。……（五）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，直接申请不动产登记的，应予受理。其中涉及土地出让金（收益金）及相关税费的，按相关规定办理。**

**（2）依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第1号）第六条第（四）点：依照《条例》和本办法规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府交付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。**

**（3）依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第1号）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。**

**————————————————————————————————**

**（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。

**————————————————————————————————**

**（1）参考《遂溪县人民政府关于印发遂溪县全面推进农村商业银行组建工作实施细则的通知》（遂府〔2017〕48号）具体措施第一条第1点“涉及办证需建设用地规划许可证、建设工程许可证，县自然资源局、县住建局需注重历史，采取特事特办原则处理。对未取得《建筑工程施工许可证》的项目，建设单位需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》，用于办理不动产登记”。**

**（2）依据《遂溪县城乡规划建设管理规定（2013版）》的第十七条：对于在建设用地规划许可证制度实施以前合法取得且尚未建设的用地，或者建设用地出让、转让时没有设定规划条件的用地，在申请建设或转让前，建设单位或个人应当先向规划建设主管部门申请补办《建设用地规划许可证》。若符合城镇控制性详细规划或修建性详细规划的，规划建设主管部门要按照审批权限、程序进行批准或报批规划条件。经批准设定规划条件后，规划建设主管部门给予补办《建设用地规划许可证》。在取得《建设用地规划许可证》后，相关单位方可办理有关手续。**

**————————————————————————————————**

**（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。

**————————————————————————————————**

**（1）依据《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》（中华人民共和国国务院令第55号）第七章第四十五条：符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押。（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；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，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。转让、出租、抵押前款划拨土地使用权的，分别依照本条例第三章、第四章和第五章的规定办理。**

**（2）依据《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）第五条：建立工业用地出让最低价标准统一公布制度。国家根据土地等级、区域土地利用政策等，统一制订并公布各地工业用地出让最低价标准。工业用地出让最低价标准不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准。低于最低价标准出让土地，或以各种形式给予补贴或返还的，属非法低价出让国有土地使用权的行为，要依法追究有关人员的法律责任。**

**（3）依据《国土资源部监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》（国土资发[2007]78号）第二条明确范围，坚定不移地推进工业用地招标拍卖挂牌出让。（一）政府供应工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开出让或租赁，必须严格执行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的程序和方法。（二）国务院31号文件下发前，市、县人民政府已经签订工业项目投资协议，确定了供地范围和价格，所涉及的土地已办理完农用地转用和土地征收审批手续的，可以继续采取协议方式出让或租赁，但必须按照《协议出让国有土地使用权规范》的有关规定，将意向出让、租赁地块的位置、用途、土地使用条件、意向用地者和土地价格等信息向社会公示后，抓紧签订土地出让或租赁合同，并在2007年6月30日前签订完毕。不符合上述条件或者超过上述期限的，应按规定采用招标拍卖挂牌方式出让或租赁。（三）原划拨土地使用权人申请办理土地出让或改变土地用途的，按照土地管理的法律法规办理。**

**（4）借鉴《宜兴市人民政府关于印发<关于处理不动产登记历史遗留问题的若干意见>的通知》（宜政发〔2020〕186号）第十九条集体土地上个人住房办理转移登记问题的处理:历史上少数集体企业或镇、村使用集体土地建设住宅用房销售给个人，并已颁发集体土地证和房产证。目前，部分房屋已经再次出售，但由于集体土地上住宅无法正常交易，导致该类房屋难以办理不动产转移登记。对于该类房屋，由市自然资源规划部门进行规划审查，不符合土地利用规划和城乡总体规划的，不再办理相关不动产登记。符合规划的，按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》，由自然资源规划部门会同属地政府重新确认土地所有权。（1）若确定为国有土地的，按照国有划拨土地，可以办理不动产登记。（2）若确定为集体土地的，在具备条件后，由属地镇（园区、街道）政府牵头办理所涉土地的征收手续后，按照国有划拨土地办理不动产登记。（3）权利人可在国有划拨的基础上，通过缴纳土地收益金，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）依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第1号）第六条第（四）点：依照《条例》和本办法规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府交付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。**

**————————————————————————————————**

**（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。