

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

(草案)

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)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。对该补办手续的必须补办, **该缴纳税费的坚决缴纳。**

(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,因撤并等原因导致单位灭失

的，可由现权利人承担责任人义务；自建房的责任人为建设单位或个人。责任人应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、适用范围及时间

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，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，经依法处理后，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，方可申请办理不动产登记。

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，经依法处理后，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、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，经依法处理后办理不动产登记。

（二）关于已办理土地使用证，房屋已建好使用但没有合法建设手续问题。

1.已办理相关报建、竣工验收手续的，当事人按当时相关政策办理不动产登记。

2.2002年12月1日《广东省土地使用权交易市场管理规定》实施前建成的房屋，没有合法建设、竣工工程手续的，经依法处理后，权利人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》，由住建部门出具认定或核实意见，按当时相关政策办理不动产登记。

3. 2002年12月1日《广东省土地使用权交易市场管理规定》实施后至2013年4月1日《遂溪县城乡规划建设管理规定（2013版）》实施前建成的房屋，没有合法建设手续的，权利人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》，由住建部门出具认定或核实意见，经依法处理后，方可申请办理不动产登记。

（三）关于行政事业单位、国资企业已办理土地证但地上房屋未办理房产证的问题。

行政事业单位、国资企业已办理土地使用证，房屋已建好使用未办理房产证的，没有《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》以及未取得《竣工验收备案表》的，权利人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》，经住建部门出具认定或核实意见，经依法处理并**缴纳**相关税费后，方可申请办理不动产登记。

（四）关于房改房手续未完善无法办理不动产登记的问题。

1. 单位职工未按规定办理房改房手续的，可按当时政策完善房改房手续并补缴相关费用，如房屋面积超出批准面积，需补交差价及缴纳相关税费，提供缴纳凭证及完税证明，单位出具证明，方可办理。

2. 如非单位职工购买的，按照“尊重历史、无错优先、违法必究”原则，进行相应处罚，补交差价并缴纳相

关税费，方可办理。

（五）住宅小区（含独立幢）违反土地规划条件超容积率或超建筑面积建设的问题。

1.2013年4月1日《遂溪县城规划建设管理规定（2013版）》实施前已取得《建设工程规划许可证》，且《建设工程施工许可证》、竣工验收等手续齐备，土地没有设定容积率，应计容面积没有超过建设工程规划批准面积的，无需补缴地价差，给予登记。

2.2013年4月1日《遂溪县城规划建设管理规定（2013版）》实施前已取得《建设工程规划许可证》，且《建设工程施工许可证》、竣工验收等手续齐备，土地没有设定容积率，但应计容面积超过工程规划批准面积；或原始档案资料依据《关于公布实施遂溪县城国有土地使用权基准地价的通知》（遂价（2010）6号）已取得政府或政府部门相关批准设定容积率并缴纳相关土地出让金，但应计容面积或建设工程规划批准面积超过此容积率开发强度的；超出面积部分需补缴地价差并缴纳相关税费。

3.楼盘负担了道路和巷道等部分公共设施配套用地，且有相关土地权属来源佐证材料的，可按容积率给予折算建筑面积。

4.针对违反土地规划条件超容积率或超建筑面积建设的，对擅自占用公共巷道扩建、房屋建筑超出宗地红线等违建部分不予登记，并在不动产登记簿和不动产权证书附记栏标注“实测房屋建筑面积**平方米，核准登记房屋

建筑面积**平方米，超出核准登记的房屋建筑面积**平方米；超出核准登记的房屋建筑面积不予登记”；房屋平面图上以虚线标注违建部分。

(六)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、不同类型采取挂牌、协议出让等方式按照处置时的政策规定处理后可依法办理不动产登记。

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，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. 在2007年6月30日《国土资源部 监察部关于落实工业用地招标采购挂牌出让制度有关问题的通知》实施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。

3. 原遂溪县县城建设办公室因县城建设和开发需要对拆迁安置户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，应予以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（街）、村于 20 世纪 90 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》的要求，由县自然资源部门会同属地镇（街道）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.原个别单位或个人与中林集团雷州林业局有限公司、广东省广前糖业发展有限公司签订相关征地协议，已缴纳相关款项，但至今未有办理用地审批手续的，依据协议书签订的范围，统一将土地使用权收归县人民政府所有并办理不动产登记，待完成用地审批手续后，依法供地使用。

6.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和个人按照有关规定依法处罚，超出面积部分按规定**缴纳**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**缴纳**相关税费。

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、本意见由县自然资源局负责解释。

六、本意见自发布之日起实施，有效期三年。如国家、省、市政策有新规定，我县将再作相应调整。

附则：遂溪县解决不动产统一登记有关历史遗留问题
处理意见实施细则

附则：

遂溪县解决不动产统一登记有关历史遗留 问题处理意见实施细则

为规范划拨土地补办出让手续的办法和相关费用缴纳标准，便于群众办理，减少群众跑动次数，更好地把《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》（以下简称《处理意见》）落实到位，切实解决遂溪县不动产统一登记历史遗留问题，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》（自然资发〔2021〕1号）的规定，按照用地行为发生时的法律法规，区分不同时段、不同类型的历史遗留问题确定处理政策补办用地手续、办理不动产登记的原则，特制定本细则。

第一条关于《处理意见》所涉罚款、土地出让金等款项及**相关费用**的收缴办法按现行政策执行，计算口径按不同年限分段分级及相应标准执行。

（一）土地出让金

1.2010年6月1日《关于公布实施遂溪县城城区国有土地使用权基准地价的通知》（遂价〔2010〕6号，以下简称“遂价〔2010〕6号文”）实施前产生转移行为的土地及建成的房屋，土地出让金收取标准按土地所在位置依据《关于公布遂溪县城城区国有土地定级基准地价的通知》

(遂价〔2002〕7号)所规定的基准地价的50%执行收缴。

2. 2010年6月1日《关于公布实施遂溪县城城区国有土地使用权基准地价的通知》(遂价〔2010〕6号)实施后产生转移行为的土地及建成的房屋,土地出让金收取标准按土地所在位置依据遂价〔2010〕6号文所规定的基准地价的50%执行收缴。

(二) 容积率差价

补缴容积率差价,按以下公式计算收取:

1.增加计容建筑面积补交土地出让金的计算公式为:
应补交的土地出让金 = 楼面地价 × 增加的计容建筑面积。

2.增加层数建筑面积补交土地出让金的计算公式为:
应补交的土地出让金 = 楼面地价 × 增加的层数建筑面积。

个人建房房屋层数不超过6层,总高度不超过23米(含坡屋顶高度不大于2.2米)的,无需补缴。

(三) 基础设施配套费

基础设施配套费根据房屋建筑面积核算,按以下标准执行:

1. 城区范围内,城市基础设施配套费按建筑成本价的4%收取,私人自建自住的住宅不纳入此收费范围;

2. 镇村范围内,村镇基础设施配套费按建筑成本价的5%收取。

上述费用依据县住建部门出台的《遂溪县房屋工程建筑经济指标》中的(房屋竣工年份)建筑成本价核算征收。若房屋竣工年份早于《2005年遂溪县房屋工程建筑经济指标》,则按《2005年遂溪县房屋工程建筑经济指标》建

筑成本价核算征收。

（四）相关税费

由县税务部门按相关规定征收。

（五）行政处罚

1. 2002年7月1日《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》实施前产生转移行为的土地及建成的房屋，依照如下标准执行：

（1）涉及土地违法的，按土地面积处予 15 元/平方米罚款。

（2）涉及规划违法建设的：2002年7月1日《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》实施前的按建筑面积处予 25 元/平方米罚款。

2. 2002年7月1日《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》实施后至 2013年4月1日《遂溪县城乡规划建设管理规定（2013版）》实施前产生转移行为的土地及建成的房屋，依照如下标准执行：

（1）涉及土地违法的，按土地面积处予 30 元/平方米罚款。

（2）涉及规划违法建设的，依据《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》城乡规划违法建设中涉及工程造价罚款基数的认定，按违法部分的工程造价总额的 6% 进行处罚。

3. 2013年4月1日《遂溪县城乡规划建设管理规定（2013版）》实施后至 2016年6月30日遂溪县不动产统一登记实施前建成的房屋，依照如下标准执行：

涉及规划违法建设的，依据《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》城乡规划违法建设中涉及工程造价罚款基数的认定，按违法部分的工程造价总额的 6% 进行处罚。

上述相关罚款及费用依据县住建部门出台的《遂溪县房屋工程建筑经济指标》中的（房屋竣工年份）建筑成本价核算征收。

（五）防空地下室易地建设费

按规定需建设防空地下室而没进行建设的，防空地下室易地建设费收费标准如下：

防空地下室易地建设费收费标准为每平方米 1200 元，其中：地面总建筑面积 2000 平方米（含）以下的民用建筑[10 层（含）以上或基础埋深达 3 米（含）以上的除外]收费标准为每平方米 400 元。

第二条 《处理意见》中的历史遗留问题统一由遂溪县自然资源局土地交易服务中心按规定收件办理。

第三条 上述款项中土地出让金、基础设施配套费、土地违法罚款及防空地下室易地建设费等款项由县自然资源部门依法组织执收，规划违法罚款等款项由县城市管理和综合执法部门依法组织执收，并根据非税收入相关规定缴入县财政；相关税费由县税务部门依法征收。

第四条 本细则由县自然资源、城市管理和综合执法、财政、税务部门负责解释。

第五条 本细则与《处理意见》同时施行。