**遂溪县不动产统一登记有关问题的处理意见**

（征求意见稿）

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，按照依法依规、尊重历史、便民利民的原则，根据《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、关于划拨土地性质的房屋分层分套转让涉及土地出让金（收益金）缴交标准问题**

  （一）符合上市交易划拨土地性质的政策性住房，当事人申请不动产转移登记的，应缴纳土地出让金及相关税费后，按出让土地性质办理不动产转移登记（单位或个人自建房除外）。应缴纳的土地出让金，由自然资源主管部门按不动产交易价格的1%计收，交易价格按税务部门确认应缴纳契税的不动产价值计算。土地出让期限统一为70年，按房屋所在宗地内第一套房屋上市交易缴纳土地出让金之日起算。

（二）购买划拨土地性质的集资房、商品房，当事人申请不动产转移登记的，应缴纳土地收益金后，再保持划拨土地性质办理不动产转移登记（单位或个人自建房除外）。应缴纳的土地收益金，由自然资源主管部门按照不动产交易价格的1%计收。房屋再次流转时，仍需按该标准缴纳土地收益金。

**二、关于实施《广东省土地使用权交易市场管理规定》前用地单位（包括行政企事业单位）倒闭、破产、撤销、兼并处置土地**

（一）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）倒闭、破产、撤销、兼并处置土地，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。属于划拨土地的，由县自然资源部门依照规定采用挂牌或协议方式出让，办理不动产登记。

（二）因债权债务问题，人民法院将集体建设用地（或征用但未办理用地批准手续）上的房屋及土地使用权拍卖、原已协助办理房产证，且符合集体建设用地流转的有关法律法规规定的，可依法办理不动产登记；属于房地产开发的商品房，不予办理。

（三）县城建办公室根据县城建设拆迁安置、困难安排土地建房，没有取得国土部门颁发土地使用证，对有土地权属来源的，经公告后无异议，受理并办理不动产登记，土地性质保留划拨，发生转移行为的必须办理有偿使用手续，办理有偿使用手续的，按有关规定及土地用途，由县自然资源局依照有关规定办理。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。

**三、关于同一住宅小区涉及多宗土地且同类用途的土地使用权出让年限不一致问题**

（一）在本处理意见实施之前，同一住宅小区涉及多宗土地合并的，合并后宗地同类用途的土地使用年限采用快速折算法核定，即合并后宗地使用年限等于各地块原使用剩余年限乘以该地块占合并后宗地总面积的比例之和，折算结果四舍五入取整数，折算情况在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中备注，起算年限自合并宗地登记之日起计算。对原土地使用权人或购房人要求按合并前最迟到期地块使用年限确定的，须按改变土地使用条件规定补缴地价款后，再按最迟年限确定终止年限。购房人可根据房产面积按比例补缴地价款。

（二）本处理意见实施后，为避免出现同一小区涉及多宗土地合并同类用途的土地使用权出让年限不一致问题，应暂缓办理房屋规划报建，并通知用地单位补办“统一土地使用权出让年限”后，再予办理房屋规划报建手续。

**四、已依法取得房产证，但登记的建筑面积、层数与实际（含违章抛阳）不相符的问题**

符合《湛江市人民政府关于印发湛江市市区中心城区违法建筑分类处理方案的通知》（湛府规[2017]1号）相关规定的，经县城乡规划主管部门出具规划核准意见，重新办理不动产证后，可依法办理不动产转移、变更和抵押登记。

**五、未经批准，利用单位（集体或国有企业、事业、国家机关）土地进行集资建房或合作建房出售给内部干部职工或他人的问题**

此类房屋暂不办理转移，但已取得房产证的，由原单位办理资产处置手续和补缴相关税费后，可依法办理不动产登记。

**六、住宅小区、单位和个人实际用地面积超过批准面积，尚未登记办理确权手续的，由自然资源部门对原开发商、单位和个人按照有关规定依法处罚；按规定可补办相关手续的，由原开发商、单位和个人补办用地手续和规划调整手续后，不动产登记机构按调整后的实际宗地界线依法办理不动产登记。**

**七、**本意见由县自然资源局负责解释。

**八、**本意见自发布之日起实施，有效期5年。如国家政策有新规定，我县将再作相应调整。

遂溪县自然资源局

2019年 月 日