

《阳春市不动产登记历史遗留问题处理意见 (修订)》(征求意见稿)

为妥善处理当前不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《城市房地产管理法》和《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》(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)等文件精神，结合我市实际，制定本处理意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实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，以各级政府为主体，以维护人民群众利益为核心，妥善解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益。

二、政府牵头，担当作为

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，将直接影响我市不动产统一登记制度的平稳有序实施乃至社会和谐稳定。各级政府及有关部门要充分认识妥善解决不动产登记历史遗留问题的重要性和紧迫性，切实落实政府属地管理责任，强化责任担当，积极主动作为，牢牢守住防止国有资产流失这条红线，妥善处理我市各类不动产登记历史遗留问题。

三、统筹兼顾，分类处理

(一)已取得房屋所有权属证书，未办理土地登记，当事人申请办理不动产登记，按下列情形处理：

1. 有合法土地权属来源的，市不动产登记中心应予以办理，有关土地权属来源材料认定，可依据权利人取得土地使用权时各级人民政府或相关机构作出的证明文件材料，经不动产权籍调查和公示无异议或异议不成立的，按划拨类型国有建设用地换发房地一体的不动产权证。

2. 没有合法土地权属来源的，由市自然资源等部门依法依规作出处理后，市不动产登记中心依据有关部门依法处理的证明材料办理不动产登记。

3. 集体所有土地上开发的商品住房，一律不得办理不动产登记。

(二)合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用证转移，房

屋、土地权属证书的权利主体不一致，当事人持房屋所有权属证书和土地权属证书申请不动产登记的，市不动产登记中心应予以受理，经调查核实，注销原土地权属证书，办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。属划拨用地的，当事人应先按规定转为出让用地、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。

经市不动产登记中心核实，原土地、房屋分别登记时只缴纳土地契税或房屋契税的，在办理不动产登记时需补缴房屋或土地部分的契税。但房屋产权档案资料显示房地产交易价格没法区分土地和房屋价格且已按房地产交易价格缴纳契税的，视同该房地产已完善土地和房屋的交易契税。

(三)有合法的房地产开发建设手续、但在开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等问题，由市自然资源局牵头依法依规作出处理，市不动产登记中心依据有关部门依法处理的证明文件办理不动产登记。

不动产统一登记实施前，存在上述违反管理规定行为，但已办理商品房预售许可、建设工程已完成竣工验收、购房人已取得房屋所有权属证书，现申请不动产登记的，市不动产登记中心应予以办理，按已建成的建筑现状进行测绘落宗，并在登记簿及证书上标注“相关违法违规情况须待进一步处理，不得办理产权转让、抵押”，由市自然资源局牵头在登记后一年内对违反管理规定

问题依法依规作出处理，涉及委托评估补缴地价款的，责成开发建设单位补缴地价款后，送市不动产登记中心存档。

具体补交地价款及土地评估的估价日期参照《阳江市人民政府关于印发〈阳江市自然资源领域提升营商环境若干政策措施〉的通知》（阳府〔2022〕26号）第（四十一）条做法，经批准建设行为已发生且建设工程竣工但尚未补缴地价的，如当时已书面通知建设单位缴交但未缴交，补缴地价估价期日以受理补缴地价申请时点为准；未书面通知建设单位缴交，补缴地价估价期日以批准调整用地规划条件时点为准（如无调整用地规划条件的，以修建性详细规划批准时点为准）。如属违反规划管理行为需补缴地价且符合补缴地价执行规定的，估价期日以核发最后一期建设工程规划条件核实合格证（无建设工程规划条件核实合格证的以综合验收备案时点为准）的时点为准，在取得最后一期建设工程规划条件核实合格证之日起（无建设工程规划条件核实合格证的以综合验收备案时点为准）6个月内未办理的，则以申请受理时点为准（个人建造房屋且无法提供规划验收材料确定验收时间的，以报建时间节点为准）。

（四）因开发建设单位已注销等原因，购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记手续的，土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备清楚，买受人可凭房地产转让合同、购房款票据（或证明）、税费凭

证等单方申请登记,市不动产登记中心经核实并公告 15 个工作日后办理首次、转移等不动产登记。

(五)符合交易条件的房改房、经济适用房、集资房和职工福利房,当事人申请不动产转移登记的,市不动产登记中心应区分具体情况办理:宗地为出让土地,当事人应按规定缴纳产权过户税费后,办理不动产登记,取得完全产权;宗地为划拨土地,根据国土资源部《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》(国土资用发[1999]31号)第四款要求,当事人应在补缴土地出让金后,不必再重复签订出让合同,直接按出让土地办理不动产登记,取得完全产权。土地出让年期按第一套房屋上市交易之日起计算,用途住宅,年限 70 年。

土地使用权的处置方式和土地出让金的缴纳标准:1. 已购公有住房按《阳江市人民政府关于印发〈阳江市自然资源领域提升营商环境若干政策措施〉的通知》(阳府〔2022〕26号)第(三十九)条执行,土地出让金按税务部门确认(应缴纳契税)的房地产交易价格的 1%计缴;2. 经济适用住房、集资房、解困房参照《财政部、国土资源厅、建设部〈已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定〉》(财综字[1999]113号)第二点执行,即其补缴土地使用权出让金的标准经土地评估按基准地价修订的宗地地价的 10%计收,估价日期以依法受理申请时点为准;3. 粮改房转移登记的,按市政府工作会议纪要(2005)

第 20 号《国有粮食企业处置资产减免收费问题协调会议纪要》精神，免除补交土地出让金，并将土地使用权类型变更为出让。经原产权单位同意产权人转让房改房且办理了新业主《房地产权证》的，新业主再转让该房屋的，在补缴土地出让金后按市场化商品房办理不动产登记。学校、医院、行政事业单位大院内划拨土地上的房改房转移登记的，原产权单位只书面同意房屋转让，不同意土地随房屋转移，保留土地使用权人为原产权单位的，可不计缴土地出让金，保留为划拨土地，在备注栏注明“该房屋不属于市场化商品房，只能进行房屋部分的产权流转，土地使用权人为某某单位”。

对个人支付三成、单位支付三成、财政补贴四成的“三三制”公有住房，由其原产权单位同意，经市房改办按规定扣缴公有住房上市价款后，如发生交易，其补交土地使用权出让金按房地产交易价格的 1% 缴纳，交易价格按税务部门确认应缴纳契税的房地产价值计算，取得完全产权后可上市转让。

(六) 不动产统一登记实施前，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。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，未经依法

批准不得改变已登记的不动产用途。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，未依法完善相关手续前不得转让、抵押。市自然资源局会同相关部门应在登记之日起一年内，按不动产产权现状评估完善用途变更手续，并将变更用途后的土地出让合同送市不动产登记中心存档。存在上述情形需补缴土地价款的，估价期日以核发房屋产权证书时点为准。

不动产统一登记实施前已发生房屋用途和土地用途不一致的情况，但在《阳春市人民政府关于印发〈阳春市不动产登记历史遗留问题处理意见〉的通知》（春府〔2019〕20号）（2019年5月31日）前已换发房屋用途和土地用途一致的《不动产权证书》，权利人申请按原房产证或房地产权证的房屋用途办理调整土地用途补缴地价款手续的，适用本条规定。

（七）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的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，经抵押权人书面同意，市不动产登记中心可予以办理，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）不动产统一登记实施前，违反《民法典》等法律法规以土地等不动产设立抵押权的，市自然资源局牵头根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，市不动产登记中心

根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续。

(九)2019年6月1日前建成位于镇及街道城镇规划区外并已依法取得宅基地使用权的地上房屋，当事人申请房屋所有权登记的，经村委会认定房屋建成时间，可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料。因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权和地上房屋权利人不一致的，可由村委会出具证明或提供调解协商证明材料，明确房地统一登记的权利主体，作为宅基地使用权及房屋所有权的权属来源证明材料。

各镇政府（街道办事处）应加快推进村庄规划优化提升工作，根据村庄规划编制评估成果，结合村庄实际情况，对城镇规划区外的村庄规划进行分类优化提升，将现有所有村庄纳入规划区范围；属于城镇规划区范围的，应按相关法律法规进行处理后，再行依法登记。

(十)已取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，市不动产登记中心对涉及宗地按照房屋与宗地对应一致原则进行分割、合并或调整边界处理，办理不动产登记手续。

(十一)在城镇规划区内（含市区和各镇区），已建好房屋，但没有土地使用证和规划许可证，需补办规划和用地等手续的，市自然资源局按各时期的具体规定进行办理。

1. 1982年《国家建设征用土地条例》颁布实施前发生的土地

转让行为，市自然资源部门对其完善土地登记，核发划拨土地的不动产权证。

2. 1982 年《国家建设征用土地条例》颁布实施后至 1986 年《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前发生的土地转让行为，市自然资源部门对其进行处罚后，进行土地登记，核发划拨土地的不动产权证。

3. 1986 年《中华人民共和国土地管理法》颁布实施后至 1999 年修订的《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前的土地转让行为，经依法处予罚款补办出让和转让手续后办理不动产权证。

（十二）个人土地使用权面积在 300 平方米以下（含本数）的国有划拨土地，需补办土地出让手续补缴地价款的，经自然资源部门按规划可用地面积和原土地证书用途补办出让手续补缴土地出让金或补缴地价款。个人土地使用面积超过 300 平方米的土地和公有成分占主导地位的土地需补办出让手续的，土地使用者应向市自然资源局提出申请，报市政府批准后，补缴土地出让金或补缴地价款，补办出让手续。

（十三）对原市住房和城乡建设局、原市房产局为个人自建房分层分套卖出的房屋办理登记并发出房地产权证且土地使用证类型为出让的，土地使用权登记为全体业主共有，收回土地使用证注销使原土地使用权在登记簿成为历史，按市场化商品房记载于不动产权证。对多个自然人的多宗用地合并建成统建楼对

外销售且办理了房地产权证的，收回各自然人的土地使用证合并宗地后注销，使原土地使用权在登记簿成为历史，土地使用权登记为全体业主共有，按市场化商品房记载于不动产权证。原土地使用权人拒绝交出土地证原件的，经市不动产登记中心权籍调查人员核实该宗地已建成房屋并对外销售的，由市不动产登记中心注销该土地使用证，将宗地登记为全体业主共有。

（十四）对春城街道覆盖龙湾河上面的房屋申请过户的，不论有无土地证，统一落宗到原覆盖龙湾河在建基宗地上，原土地证注销成为历史，建基面积登记为首层面积，在备注栏注明“该宗登记属房屋部分的登记，不涉及所占土地部分登记”。

（十五）统一全市地理测绘坐标为 2000 国家大地坐标，停止使用我市原来采用的西安 80 坐标、北京 54 坐标及各单位自建的独立坐标。

（十六）不动产统一登记实施前（即 2016 年 6 月 30 日前），对土地使用权人已有土地权属证书且已建成房屋，但未办理《建设工程规划许可证》的，申请人需委托第三方技术单位对房屋现状建设情况开展房屋安全性鉴定，出具《房屋可靠性检测鉴定报告》，向市自然资源局申请补缴报建费用后，市自然资源局按现状出具建设工程规划条件合格意见。申请人持土地权属证书、不动产现状测绘成果、《房屋可靠性检测鉴定报告》、符合建设工程规划条件意见，申请人持上述材料到市不动产登记中心申请办理不

动产房地一体首次登记，核发房地一体的《不动产权证书》。

（十七）对原各乡镇人民政府设立的房地产开发公司欠缴土地出让价款和相关税费的，土地、房屋产权已销售，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，由当地镇人民政府核实，报市人民政府同意，按照“证缴分离”的原则，由当地镇人民政府负责继续为市税务部门追缴欠缴土地价款和税费的同时，市税务部门根据当地镇人民政府提供的每户销售价格证明向买受人征缴销售契税，市不动产登记中心凭销售契税凭证为买受人办理不动产登记手续。

同时，市自然资源局和各镇人民政府对不动产统一登记实施前（即 2016 年 6 月 30 日前）建成时间较早等原因不具备补办建设工程规划验收条件的，按现状出具认定或核实意见，对建设项目部分符合建设工程规划的，可以对符合规划的部分先行核实并出具规划核实意见（市区部分由市自然资源局负责，镇区部分由所在镇人民政府负责），市不动产登记中心凭规划现状认定或核实意见为产权人办理房地一体不动产登记手续。

四、密切配合，齐抓共管

我市各部门要讲政治、顾大局，从历史发展的长远眼光高度重视不动产统一登记工作，切实做到在宏观上平稳把控、微观上大胆探索。市自然资源局、市住建局、市农业农村局、市财政局、市司法局等有关部门要密切配合，形成工作合力，按照依法、规

范、便民的要求，共同推动我市不动产统一登记制度平稳有序实施。

(一) 全面完成资料移交。不动产登记资料的移交和管理是全面实施不动产统一登记制度的基础。各相关部门要按照国家和省的要求，将原有的房屋、林地等登记簿、权属来源证明材料、登记原因证明文件以及有关登记申请、审核等原始纸质资料和电子资料完整同步移交市不动产登记中心，确保登记资料的唯一性、统一性、合法性、安全性，实现不动产登记机构对登记档案规范有效管理。

(二) 全面完成数据整合。市自然资源局要加强领导，落实经费保障，确保按照国家和省的统一部署和要求对现有土地、房屋、林地等登记信息数据全面完成迁移整合和建库工作，实现网上能查可用、共享便民。

(三) 建立信息共享机制。不动产登记信息共享是《不动产登记暂行条例》的明确规定，是便民利民、体现不动产登记工作意义之所在。各地各部门要积极作为，依法履职，根据共享数据的用途，按需共享相应的数据信息。共享双方要制定数据共享办法或签订数据共享协议，明确数据共享内容、共享方式、数据保密要求、安全保密责任等内容。

(四) 健全监督和纠错机制。建立健全执法监督和行政纠错机制，对于不动产登记工作中发现的违法违规发证行为，市有关职

能部门要依法处置，对失职渎职造成严重后果的要严肃追责。市不动产登记中心要严格按照国家和省的统一部署和要求，依法依规开展不动产登记工作，防止产生新的问题。

本处理意见由阳春市自然资源局负责解释，自公布之日起施行，有效期 5 年。

阳春市自然资源局

2023 年 4 月 20 日