

翁源县人民政府办公室文件

翁府办〔2020〕13号

翁源县人民政府办公室关于印发《翁源县不动产登记历史遗留问题处理意见》的通知

翁源经济开发区管委会，粤台农业合作试验区翁源核心管委会，青云山省级自然保护区管理处，各镇政府，县政府各部门、各直属机构：

《翁源县不动产登记历史遗留问题处理意见》已经县政府十五届第58次常务会议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。

翁源县人民政府办公室

2020年3月30日

翁源县不动产登记历史遗留问题处理意见

为进一步规范我县不动产统一登记工作，解决不动产登记历史遗留问题，切实保护不动产权利人的合法权益，维护社会稳定，按照依法依规、尊重历史、便民利民、平稳过渡的原则，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》以及《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）等法律法规及政策文件要求，结合我县实际情况，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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，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，以政府为主体，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、分类处理意见

（一）因房地分离登记造成的信息不一致问题的处理意见。

1. 已取得房屋所有权证书，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，不动产登记机构应予以办理，有关权属来源材料的认定，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。

(2) 没有合法土地权属来源的，由县自然资源局牵头组织相关部门依法依规作出处理，不动产登记机构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。

2. 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，但未同步办理土地使用权转移，房屋、土地使用权证的权利主体不一致的，按不同情形分别处理：

(1) 双方当事人持房屋所有权证和土地使用权证共同申请不动产登记的（若房屋所有权人或原土地使用权人死亡或灭失的，由其合法继承人可代为申请），不动产登记机构应予受理。经调查核实后，注销原土地使用证，办理房屋所有权、土地使用权主体一致的不动产登记。

(2) 房屋实际权属人只持有房屋所有权证，客观上不可能实现与土地使用证持有人共同申请的，房屋实际权属人书面提出申请，由不动产登记机构调查核实产权登记相关事实后向社会公告15个工作日。公告期满无异议的，注销原土地使用证，办理房屋所有权、土地使用权主体一致的不动产登记。

(3) 若宗地属划拨用地的，按照上述第(1)或第(2)项确

定土地使用权主体后，权属人应申请办理划拨土地转出审批，经批准同意并按规定补缴土地出让金及相关税费后申请办理相关不动产登记。

3. 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，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。

(1) 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，并经土地权属人签字确认后按重新确定归类的用途进行登记，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“附记”中记载原批准用途。原土地权属来源材料中土地使用期限记载不符合法律法规的，应按程序予以纠正。

(2) 对房屋所有权证登记的房屋用途名称不规范需要重新予以确认的，房屋权属人应向县自然资源局申请确认房屋用途名称，经批准后方可申请办理不动产登记。

(二) 房地产开发过程中违反土地管理、规划管理问题的处理意见。

有合法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、超容积率等违法违规问

题，县自然资源部门应会同相关部门依法处理。不动产登记机构依据有关处理证明文件办理不动产登记。

不动产统一登记实施前，存在上述违法违规行为，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，不动产登记机构可按已建成的建筑现状进行测绘落宗，并办理不动产登记，但须在登记簿上标注“相关违法违规行为待进一步处理”。不动产登记机构应同时将上述情况报告县自然资源局。县自然资源局应会同相关部门在登记后一年内对违法行为依法依规作出处理，并将处理结果抄送不动产登记机构存档。

（三）因开发建设单位不存在，单方申请登记问题的处理意见。（因开发建设单位主体消失，导致无法申请登记问题的处理意见。）

因开发建设单位（含原机关单位、国有企事业单位等）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，如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或已经办理房产证，购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证、国有资产管理机构出具的意见等单方申请登记，不动产登记机构经核实并公告 15 个工作日后办理首次、转移等不动产登记。如批准对象已死亡的，可由其法定继承人代为补充完善手续后，申请不动产登记。

（四）关于国有划拨土地补缴出让金的处理意见。

符合交易条件的房改房、经济适用房、解困房等划拨土地及无来源土地上房屋，当事人申请不动产转移登记的，不动产登记机构应区分具体情况办理：

1. 非单独占地属房改房性质的，应依据《关于加快住房制度改革实行住房货币分配的通知》（粤府〔1998〕82号）第六条第（一）项及《关于印发翁源县住房制度改革实行住房货币分配的实施办法的通知》（翁府〔2000〕80号）第六条第（一）项的规定，交易时按房屋交易征税总额的1%补缴出让金，土地维持原批准用途或按“城镇住宅用地”核定。

2. 属经济适用房、解困房性质的，交易时参照《关于对城镇上市出售的经济适用房、解困房和集资建房征收土地出让金的通知》（翁府办〔2008〕64号）第二条征收出让金，具体为50 m²（含50 m²）以下按照房屋交易征税总额的3%、50 m²-100 m²（含100 m²）按房屋交易征税总额的3.5%、100 m²以上按房屋交易征税总额4%的标准征收，土地维持原批准用途或按“城镇住宅用地”核定。

3. 1999年1月1日之后划拨土地上及无来源土地上已办理房屋登记的非房改房、经济适用住房、解困房类的单元式、小区式房屋，按税务计税系统确定的该房屋价值的6%缴交土地出让金[参照韶关市自然资源局《关于明确划拨土地上住房办理不动产登记涉及补缴土地出让价款标准的通知》（韶国土资〔2017〕387号）

第一条], 该宗地视同批准使用, 划拨土地用途按照原批准土地用途核定, 无来源土地按“城镇住宅用地”核定。

4. 按照单独宗地管理的划拨土地(含单独占地房改房性质), 申请转移登记的, 应与县自然资源局按宗地签订国有建设用地使用权出让合同, 补缴土地出让金并办理房产交易手续后方可申请登记, 土地出让金收取标准按照《关于以划拨方式取得国有土地使用权转让房地产时补缴出让金和转让税费有关问题的批复》(翁府〔2019〕135号)执行。

(五) 关于抵押状态下的不动产登记问题。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, 但土地仍处于抵押状态, 当事人申请办理不动产登记的, 不动产登记机构可予以办理, 并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明该土地抵押状况。

(六) 关于农村宅基地及房屋不动产登记问题。对农村宅基地上已建房屋的不动产登记, 应严格遵守“一户一宅”规定合理区分不同情况分别办理:

1. 对2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前已在宅基地上建成房屋的不动产登记, 按以下原则办理:

(1) 1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前, 权属人在未经批准宅基地上建造房屋的, 经村小组、村委会、镇政府三级审查, 并证明该户村民宅基地及地上房屋建成于1982

年2月13日之前的，权属人可按照宅基地及房屋现状申请办理宅基地使用权及地上房屋所有权不动产登记。

(2) 1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，权属人在未经批准宅基地上建造房屋的，由其所在村委核定其建房时间，并经镇政府出具批准性文件后，权属人可申请按照批准文件办理宅基地使用权及地上房屋所有权的不动产登记。

(3) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前，权属人在未经批准宅基地上建造房屋的，由其所在村委核定其建房时间，并出具同意其使用宅基地意见及符合农村村民“一户一宅”的证明，申请镇政府批准同意其使用的，权属人可申请办理宅基地使用权及地上房屋所有权的不动产登记。批准的宅基地面积不得超过《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定的面积，每宅不得超过150平方米。

(4) 1987年1月1日前，房屋权属人已经取得宅基地使用权证，且其房屋幢基底面积未超过宅基地使用权证面积的，权属人可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料，按照房屋实际面积申请办理不动产登记。

1987年1月1日后至2008年1月1日前，房屋权属人已经取得宅基地使用权证，且其房屋幢基底面积未超过宅基地使用权证面积的，权属人需经村委会证明其符合农村村民“一户一宅”

规定或主动清退“一户多宅”占地后，可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料，按照房屋实际面积申请办理不动产登记。

(5) 房屋权属人已经取得宅基地使用权证，但其房屋幢基底面积超过了宅基地使用权证面积，但符合《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的，权属人需按现有宅基地面积重新向村委会申请，并经村委会批准同意使用并证明其符合农村村民“一户一宅”规定的书面材料，以及镇政府批准同意其使用的，在申请注销原宅基地使用权证的同时申请办理宅基地使用权及地上房屋所有权的不动产登记。申请时，权属人不需提供房屋符合规划报建相关材料，可按照房屋实际面积办理不动产登记。

2. 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施以后在宅基地上建成房屋申请办理不动产登记的，应经村委会批准同意使用并证明其符合农村村民“一户一宅”规定，上报镇政府批准同意其使用和规划报建且符合面积法定规定的，可按照房屋实际面积办理不动产登记。韶关市自然资源局 韶关市住房和城乡建设管理局 韶关市农业农村局关于印发《韶关市加强农村住房建设管理的指导意见》的通知（韶自然资（联字）〔2019〕316号）实施后，根据第三条第（二）、（三）和（四）项的要求，每户宅基地基底面积不得超过150平方米，农村住房建筑面积原则上控制在300平方米以内，新建农房的建筑层数原则上不超过3层。

3. 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，由村委会、乡镇政府证明情况属实后批准同意使用，并证明其符合农村村民“一户一宅”规定，以及镇政府批准同意其使用的书面材料，可作为该宅基地使用权或房屋所有权的权属来源证明，并依此完善房屋符合规划或者建设的相关材料，在申请注销原宅基地使用权证的同时申请办理宅基地使用权及地上房屋所有权的不动产登记。

（七）关于房屋跨宗地问题的处理意见。已取得房屋所有权属证书，但房屋幢基底跨宗地的，申请不动产登记时，县自然资源局应根据该房屋幢基底跨宗实际，按照“房屋与宗地对应一致”和“不改变原发证土地面积”原则，区分不同情况进行分割、合并或调整红线边界。不动产登记机构依据相关批准文件和申请等资料办理登记。

（八）关于房屋占地超面积问题的处理意见。房屋占地超越宗地红线范围的认定：原审批为手工绘图的误差值为 3%，电子绘图误差为 5%，绝对值 2 平方米内直接认定为误差。

1. 已经完成建设、符合规划、超占用地面积占总批准用地面积 3%（含）以内的宗地，办理房屋初始登记时，超占部分由开发商按成交地价 100%补缴出让金；已经完成建设、符合规划、超占用地面积占总批准用地面积 3%以上的宗地，办理房屋初始登记时，需由县自然资源局完成行政处罚后，超占部分由开发商按成交地价 100%补缴出让金。

2. 已领取产权证的商品房,在误差范围内不需要补缴出让金;误差范围外,以超占土地面积与总批准土地面积比率乘以 200 元/m²的标准,按房屋建筑面积补缴出让金,每单元上限为 2000 元。

本处理意见自发布之日起施行,有效期为 5 年。

公开方式: 主动公开

抄送: 县委办, 县人大办, 县政协办, 县纪委, 县武装部, 县法院,
县检察院。

翁源县人民政府办公室

2020 年 3 月 30 日印发
