


普宁市自然资源局文件

普自然资发〔2020〕66号

关于印发《普宁市不动产登记历史遗留 问题处理意见》的通知

各乡、镇人民政府，各街道办事处，各农场，普侨区管委会，
市直有关单位：

《普宁市不动产登记历史遗留问题处理意见》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。


普宁市自然资源局
2020年5月11日

公开方式：主动公开

抄送：市政府办公室，市司法局。

普宁市自然资源局秘书股

2020年5月11日印发

排印：许卓璇

校对：陈卓鹏

普宁市不动产登记历史遗留问题处理意见

为妥善解决我市实施不动产统一登记（2016年6月30日前）存在的房地产登记历史遗留问题，切实保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《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）和揭阳市自然资源局《关于印发〈关于处理揭阳市区不动产统一登记历史遗留问题的意见〉的通知》（揭市自然资发〔2019〕51号）等相关法律法规和政策，结合我市实际情况，现就当前不动产统一登记工作中碰到的历史遗留问题提出如下解决意见：

一、指导思想和原则

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、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，全面落实自然资源部、广东省自然资源厅关于切实解决不动产登记“中梗阻”问题的工作部署，以维护人民群众利益为出发点，以“依法依规、尊重历史、面对现实、便民利民”为原则，妥善处理各类不动产登记历史遗留问题。

二、区分情况，分类处理

（一）关于已取得房屋权属证书的国有划拨土地上房产

转移出让金缴纳的问题。

原权利人土地使用类型为划拨的集资房（不包括个人自建房）以及取得土地使用权的时间为 1990 年 5 月 19 日前土地使用权类型为划拨的商品房，当事人申请不动产转移登记前，应先补缴土地出让金，方可申请办理不动产登记。补缴的土地出让金按房地产交易价格的 1% 计收，交易价格按房产交易应缴纳契税的房地产价值计算，由市自然资源局负责计收后缴交财政专户。为便于统一确认交易价格，在申请此类登记时，先依法缴纳契税，由税务部门将完税信息通过系统实时推送给市自然资源局。

划拨土地补缴土地出让金后，不再办理土地出让手续，出让年限统一为 70 年，按土地原划拨批准时间起计；土地管理部门成立之前已经使用但尚无法确定使用起始时间的，土地批准时间从 1990 年 5 月 19 日起计。

房改房按照市政府出台的原政策，由市房改办按原标准收取土地出让金，方可申请办理不动产登记。

因继承、受遗赠、变更等原因申请不动产登记的，可保留原划拨类型。该不动产日后发生转移登记时，再按本意见二之（一）第一款的规定补缴土地出让金。

上述情况不包括自建房（整栋、分层、套、间）。

（二）关于同一住宅区涉及多宗土地且土地使用年限不一致的问题。

2016年6月30日普宁市不动产统一登记实施前已建成的住宅区，涉及多宗土地且土地使用年限不一致的，按以下方式处理：

房屋已登记到业主名下的，若房屋已办理土地使用权分摊，按照土地登记时确定的土地使用权年限办理；若房屋未办理土地使用权分摊，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，自然资源管理部门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后予以办理（填写房屋落宗的对应宗地年限）。

（三）关于同一住宅区房地用途不一致、涉及多宗土地且土地用途不一致的问题。

在2016年6月30日普宁市不动产统一登记实施前，已取得房屋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. 属房屋用途归类不统一的，对照《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》（GB/T 17986.1-2000）中的房屋用途分类标准，按照工程规划许可证载明的用途（性质、功能）填写，规划用途不详的，依据土地用途填写。无法核实的，应根据不动产权籍调查规范，通过补充调查、调阅相关历史文件档案等予以解决。

2. 对原批准土地用途与《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）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/T 21010-2017）二级类重新确定归属地类进行登记，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书“附记”中记载原批准用途。其中，涉及综合用地、商住用地用途细分的问题，按以下方式处理：

（1）原为“综合用地”（如原批准用途为“办公、宿舍”），土地出让合同约定使用年限为 50 年，但未约定商业、住宅、工业等不同用途的使用年限的，在确保国家税费不流失、权利人合法权益不受损的前提下，按照尊重实际使用用途并结合现行城乡规划需要进行用途细分，按《土地利用现状分类》（GB/21010-2017）的二级分类重新进行归类，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，使用年限自原土地出让起始日期计算，住宅用地 50 年，商业用地 40 年，工业用地 50 年。

（2）原为“商住用地”，土地出让合同约定使用年限为 70 年，但未约定商业、住宅等不同用途的使用年限的，在按照现行城乡规划需要进行用途细分时，使用年限自原土地出让起始日期计算，住宅用地 70 年，商业用地 40 年。

（四）关于已完成开发建设的住宅区存在违反规划条件、违反土地出让合同等问题。

1. 房屋未登记办证到业主名下的，有合法的房地产开发建设手续，但在开发中存在上述问题的，在不违反规划强制性内容、满足消防安全和建筑安全的情况下，由市自然资源、住建、城管执法等部门对建设单位依法作出处理，完善有关手续，不动产登记机构依据处理的证明文件办理不动产登记。

2. 在 2016 年 6 月 30 日普宁市不动产统一登记实施前，存在上述违反管理规定行为（不包括自建房），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证书，现申请不动产登记的，不动产登记机构应将上述情况书面如实告知当事人，并在登记机构门户网站公告后，不动产登记机构应予以办理，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“相关违法违规情况需待进一步处理”，由市政府责成相关部门在登记后一年内对违反管理规定问题依法作出处理，并将处理结果送不动产登记机构存档。其中，涉及以下情形，建筑物部分超出原批准用地红线占用国有建设用地，当事人申请办理不动产登记的，按以下方式处理：

(1) 建筑物基底未超出用地红线，但阳台、飘窗等垂直投影超出用地红线范围的，由不动产登记机构按照原批准用地红线及房屋测绘报告等进行登记，其中宗地按照原批准用地红线范围的面积登记，房屋按照房屋测绘报告确定的建筑

面积登记。

(2) 建筑物基底（不包括地下空间）超出批准用地红线，且房屋已全部或者部分核发了房屋所有权证书到业主名下，业主凭房屋所有权证书申请办理不动产登记的，不动产登记机构应按“便民利民、稳定连续”的原则受理。登记时，不动产登记机构应将上述情况书面如实告知相关当事人，在不动产权证书上如实记载。同时，报请市政府责成相关部门对开发建设单位依法依规进行处理。

(3) 住宅小区实际用地面积超过批准面积，但所超面积较小，实际超过面积在不动产权籍测量允许误差范围内（按边长最大误差 5 厘米计算）或不超过总面积 100 平方米的，可以不作处罚和调整，可按原发证面积落地、落宗。

（五）关于房屋所有权已转移或多次转移、土地使用权未同步转移的问题。

在合法宗地上建造的房屋，其房屋所有权已转移或多次转移并形成清晰交易链条，且相继取得房屋所有权证，但没有同步办理国有土地使用权转移，房屋、土地权属证书的权利主体不一致的，现当事人申请办理不动产登记，须提交房屋所有权证和原权利人持有的国有土地使用证（若房屋所有权人或原土地使用权人已故，由其合法继承人代为申请），不动产登记机构应予以受理，经调查核实权属来源等有关材料，依法公告并注销原国有土地使用证后，给予办理权利主

体一致的房屋所有权不动产登记。

涉及划拨土地转为出让土地的，由当事人按本意见二之（一）规定补缴土地出让金及相关税费后，再办理不动产登记。

（六）关于已依法取得房屋权属证书但未办理相应的国有土地登记问题。

1. 已依法取得房屋所有权证，有合法土地权属来源，但没有取得相应的土地使用证的不动产（不含个人自建房），当事人申请办理不动产登记时，不动产登记机构应当依法办理。其中，土地权属来源材料的认定，可依据取得土地使用权时的相关法规政策。

1986年4月普宁县国土局成立至1999年新《土地管理法》实施前，已取得房屋所有权属证书，且有以普宁、汕头、揭阳市国土部门名义作出的用地审批文件（例如：国家建设征地审批表、变更土地权属及用途批复、出让合同、划拨决定书等），但没有相应办理土地登记，当事人申请办理不动产登记时，经不动产登记机构查阅相关用地档案，可依据取得土地使用权时的相关法规政策，若有关税费（即当时取得用地手续应缴的各种税费，例如：出让金、耕地占用税、契税、征地管理费、耕地开垦费、土地有偿使用费及征地补偿款等）已交清，建设规划图件资料齐全，权属来源清晰，视为有合法土地权属来源，凭用地手续和房屋登记材料予以办

理不动产登记。涉及使用划拨土地房屋所有权转让（继承、受遗赠除外）的，由当事人按本意见二之（一）规定补缴土地出让金及相关税费后，再办理不动产登记。

2. 已取得房屋所有权证，没有合法土地权属来源的，由市自然资源、住建、城管执法等部门按照各自职能和相关规定依法依规作出处理，不动产登记机构凭上述部门出具的处理证明材料办理登记。

（七）关于建设单位已注销或者因转让方死亡、失踪等原因造成购房人无法办理不动产登记的问题。

若土地和房屋权属来源清晰、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的，当事人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、公证书、税费凭证等材料单方申请，不动产登记机构经核实并公告后依法办理首次、转移等不动产登记。

（八）关于不动产统一登记实施前抵押存在瑕疵的问题。

在2016年6月30日普宁市不动产统一登记实施前，以土地等不动产设立抵押权，违反《物权法》《担保法》等法律法规的，市政府根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，不动产登记机构根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续。

（九）关于法院裁定国有划拨土地使用权办理不动产转移登记的问题。

抵押人以其名下的国有划拨土地使用权为标的物设立抵押权，并依法办理了抵押登记，债务履行期届满抵押人无法偿还贷款，法院对该抵押物实施拍卖或变卖，竞得人持法院协助执行通知书到不动产登记机构申请办理不动产转移登记的，应到自然资源部门依法办理土地使用权出让手续、缴纳土地出让金后，凭法院协助执行通知书、出让合同、出让金缴纳凭证、税收完税证明等材料，到不动产登记机构申请登记。

(十) 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。

(十一) 关于已办理集体土地使用证或有合法用地批文的农村宅基地上房屋缺乏规划报建资料的问题。

自建自用的农村宅基地已办理集体土地使用证或有合法用地批文，但地上房屋缺乏规划报建资料的，权利人申请不动产登记时，由不动产登记机构根据房屋建成时期，按照以下情形分别办理：

1. 房屋在普宁市实施土地总登记前（即 1992 年 12 月以前，含 12 月）建成，且一直无改建、扩建、翻建的，当事人申请房屋登记时，无需提交规划、竣工验收备案材料，由其自行提供规划、竣工证明材料（照片、竣工声明及安全保障等）并经所在村（社区）、乡镇人民政府（街道办事处、农场、普侨区管委会）盖章证明后，按照房屋实际建筑面积

办理登记，房屋建成时间参照宅基地土地使用证发证时间，或者其他能够证明房屋建成时间的资料为准。

2. 房屋在普宁市实施土地总登记后（即 1992 年 12 月以后）建成，且宅基地依法批准使用的，根据不同情况，区别办理，房屋建成时间参照宅基地土地使用证发证时间。

（1）房屋在普宁市实施土地总登记后（即 1992 年 12 月以后）至 2008 年《中华人民共和国城乡规划法》实施前建成，已建房屋符合城乡规划及不动产登记相关管理规定的，房屋按照实际面积登记，若无规划、住建部门批准手续的，由房屋权利人向市自然资源局申请补办规划核实认定，市自然资源局按照当时有关规定（最低标准）及时给予补办规划认定手续，其中三层以下的房屋，权利人可通过简易程序，申请办理登记时无须提交竣工验收备案材料，由其自行提供竣工证明材料（照片、竣工声明及安全保障等）并经所在村（社区）、乡镇人民政府（街道办事处、农场、普侨区管委会）盖章证明后，申请办理登记，不动产登记机构予以办理；已建房屋不符合城乡规划管理规定的，不予以办理登记。

（2）房屋在 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施后建成，已建房屋符合城乡规划及相关管理规定的，由市城管执法部门进行违法建设处理、经有资质的房屋鉴定机构进行安全鉴定，并在土地使用权人向市自然资源局申请补办规划手续后，不动产登记机构凭规划批准文件办理

登记。

(十二) 本意见未明确的，按《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》和现行的法律法规执行。

三、其他要求

(一) 统一思想，提高认识。

妥善处理不动产登记历史遗留问题，是及时回应社会关切、有效化解社会矛盾的重大举措，对于保护不动产权利人合法财产、提高政府治理效率和公信力具有重大意义。各地各职能部门要统一思想，提高认识，切实增强责任感和使命感，确保各项工作取得成效。

(二) 明确职责，合力推进。

不动产登记历史遗留问题涉及面广，政策性强，解决难度较大。市自然资源局作为牵头单位，要履职尽责、主动作为；相关职能部门要各司其责，密切配合，形成工作合力，确保工作有序衔接。由于有关职能部门及其工作人员徇私舞弊、玩忽职守、相互推诿、不作为乱作为慢作为等失职渎职行为导致权利人无法办理不动产登记的，由有关部门给予问责处分。

(三) 优化服务，提高效能。

践行“优质高效、便民利民”服务宗旨，设置不动产登记历史遗留问题咨询导办台，开通绿色通道，专窗受理，通过微

信公众号预约、EMS 邮政速递寄证等便民措施，确保不动产登记工作有序、方便、快捷。

四、国家、省和揭阳市有相关法律法规或文件规定的，从其规定。

五、本意见由市自然资源局负责解释。

六、本意见自发布之日起实施，有效期 5 年。