

兴宁市加快解决不动产登记若干历史遗留问题的实施意见

(征求意见稿)

为加快推进省委巡视发现问题整改工作，进一步治理我市“问题楼盘”，积极化解房地产领域矛盾纠纷，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”问题，切实维护群众合法权益，现根据《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)文件精神，经市人民政府同意，结合我市实际，制定本实施意见。

一、指导思想

贯彻落实以人民为中心的思想，以解决群众合理诉求为出发点，细化配套政策措施，有效化解历史遗留问题，切实维护广大群众及购房户的合法权益。

二、工作原则

按照“尊重历史、实事求是、依法治理、一问一策”的原则。

三、工作目标

按照上级关于“问题楼盘”专项治理工作要求，全面清理我市近期摸排符合《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)工作要求的问题楼盘及因历史遗留问题导致的不动产“登记难”房屋建筑，采取“补办完善”、“证缴分离”等细化配

套政策措施有效化解历史遗留问题，切实维护广大群众及购房户的合法权益。

四、工作实施意见

（一）关于用地手续不完善的问题。

1. 1992年期间，我市由政府、各镇（街道）按《关于印发兴宁县圩镇国有土地开发管理暂行规定的通知》（兴府字〔1992〕67号）文件要求主导开发建设的联营开发项目，建筑面积在500平方米以下已建成未及时按建设时政策规定完善土地、房屋登记等手续，且房屋建筑符合本实施意见第四条第（三）项“关于未通过建设工程规划核实的问题”规定条件的，由市自然资源局按建设时政策规定以协议出让方式补办完善用地手续；土地权利人申请办理规划核实、不动产登记，市自然资源局按现状给予办理规划核实合格证和不动产登记。

2. 1993年至1998年期间，我市政府按《广东省征地管理规定》（粤府〔1993〕94号）规定安排给被征地农民的历史征地留用地，建筑面积在500平方米以下已建成未及时按建设时政策规定完善土地、房屋登记等手续的房屋建筑，由市自然资源局沿用原分户审批方式，按原选址规划条件和原安排分配到户方案进行上报审批补办完善用地手续；房屋建筑符合本实施意见第四条第（三）项“关于未通过建设工程规划核实的问题”规定条件的房屋建筑，土地权利人申请办理规划核实、不动产登记的，市自然资源局按现状给予办理规划核实合格证和不动产登记。

3.国有土地上已建成和办理房屋所有权登记的楼房建筑，在不动产统一登记实施前，由于历史原因未办理用地审批或登记手续的房屋建筑（含已按套、层、间分割的房屋或单位、个人自建房，房地产开发项目建设的房屋建筑除外）。房产证权利人或房屋继承人申请办理不动产权登记的，经调查核实，在经公告权属清晰无争议的情况下，由市自然资源局按现状核发用地划拨决定书或补办协议出让手续完善土地来源后，办理不动产登记。

4.国有土地上已建成且已办理土地使用权、房屋所有权登记或审批手续的个人自建房，由于历史原因，房屋所有权登记建筑占地所在位置名称、面积等与原土地批准或登记的用地位置名称、面积存在误差或大于土地原批准面积的，经调查核实，在经公告权属清晰无争议的情况下，误差或超出部分土地由市自然资源局核发用地划拨决定书或补办协议出让手续完善土地来源后，办理不动产登记。

（二）关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。

1.房屋已销售入住，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，或开发单位已足额缴纳土地出让价款但未按出让合同约定开发条件进行开发建设，项目建设经规划主管部门审批取得规划许可的住宅项目。房屋建筑未违反规划方案批复内容建设，经规划核实合格后须补缴未补缴土地出让价款的住宅项目，在完成竣工验收备案后，由自然资源部门按照“证缴分离”原则，由自然资源部门依法追缴土地出让价款的同时，凭追缴证明办理不动产登记手续。

2.开发单位将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款的房屋建筑，按照“证缴分离”原则，由自然资源部门在依法追缴土地出让价款的同时，凭追缴证明办理办理不动产登记手续。

3.开发单位欠缴税费的住宅项目，由市税务局在依法追缴相关税费的同时，自然资源部门凭税务部门的追缴证明办理不动产登记手续。

4.房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

（三）关于未通过建设工程规划核实的问题。

1.房屋建筑占地已取得国有建设用地使用权，因房屋建成时间较早等历史原因未办理规划许可或规划核实手续的房屋建筑，经我市城市综合执法部门或乡镇人民政府依法处理后，在符合满足下列规划规范要求的前提下，由自然资源规划主管部门按现状办理规划核实合格证。

（1）不影响城市规划实施，现状建设基本满足相关技术标准和规范要求；

（2）违法（违规）建设不占用公共资源；

（3）不超过航空限高最大值；

（4）现状建成的建筑结构能够满足相关建筑结构安全要求，房屋质量能够满足使用安全要求（需提供有资质的房屋质量安全鉴定部门意见）；

(5) 不满足间距规范要求的四邻无意见。

(6) 具体限建层数按如下方式确定：①早期已有修建性详细规划的，应按已有修建性详细规划所标层数作为限建层数；②无修建性详细规划的，按临街建筑道路红线宽度确定限建层数，具体限建层数如下：道路红线宽度为 15 米的，未退道路红线的限建层数为 5 层，有退道路红线（道路红线宽度达 21 米）的限建层数为 6 层；道路红线宽度 25 米以上的，未退道路红线的限建层数为 7 层，有退道路红线的限建层数为 8 层；重要地段的建筑层数须专项审定。

2. 经依法审批取得规划许可证，房屋已销售入住，房屋建筑部分符合规划的住宅项目，自然资源规划主管部门可以对符合规划的部分按规划许可内容先行核实办理规划核实合格证。

五、职责分工

按照“尊重历史、实事求是、依法治理、一问一策”的工作要求，推行分类处置、分批化解举措，坚持“补办完善、证缴分离”原则，经依法依规处理后，由市自然资源局、市税务局负责办理相关手续。具体分工如下：

（一）市自然资源局：负责督促指导相关企业和业主尽快办理调整容积率或商住比例等规划使用条件确认、建设项目规划核实等工作；负责追缴因规划使用条件调整产生增值的土地出让价款、办理不动产权登记等手续。

（二）市住房城乡建设局：负责推进全市“问题楼盘”专项治理工作，积极化解房地产项目建设的竣工验收、销售

监管等问题。

（三）市税务局：负责清查追缴有关企业应缴未缴或者少缴的税费，依法依规追缴税费。

（四）市城市管理和综合执法局：负责协同相关镇街依法查处市中心城区范围内未依法取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证规定内容进行建设的违反建设规划、规章的行为。

（五）各镇人民政府（街道办事处）：负责依法查处各镇（街道办）辖区内未依法取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证规定内容进行建设的违反建设规划、规章的行为。

六、其他

各镇（街道）和相关职能部门要高度重视历史遗留问题的化解，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，进一步细化工作配套政策，明确责任主体、措施，坚持疏堵结合、严控新增，加快用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察等全业务链条封闭动态监管，从源头上避免出现新的历史遗留问题。

本实施意见批准印发后，若上级有关部门对本实施意见办理事项有新的规定，按新规定执行。