

雷州市自然资源局文件

雷自然资通〔2025〕89号

雷州市自然资源局关于印发《雷州市不动产 统一登记历史遗留问题集中办证工作指引》 的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属机构：

《雷州市不动产统一登记历史遗留问题集中办证工作指引》
业经市政府批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

雷州市自然资源局

2025年7月3日

雷州市不动产统一登记历史遗留问题集中办证 工作指引

一、工作目标

为贯彻落实《雷州市自然资源局关于印发〈雷州市不动产统一登记有关问题补充处理意见〉的通知》（雷自然资通〔2025〕86号），妥善解决我市不动产登记历史遗留问题，规范登记流程，保障权利人合法权益，特制定本工作指引。

二、适用范围

本指引适用于雷州市范围内因历史原因导致的不动产登记问题，主要包括：

1. 已办理国有土地使用权证但无规划和建设手续的个人自建房；
2. 已办理国有土地使用权证但未按规划许可建设的个人自建房；
3. 已取得“两证”但存在改建、扩建的房屋；
4. 党政机关、事业单位或国有企业无房屋产权证的房屋；
5. 开发建设主体灭失的房地产项目；
6. 历史国有建设用地登记问题。

不适用范围：

1. 违法占用耕地、生态红线、城市“四线”（红线、绿线、蓝线、紫线）的房屋；
2. 存在严重安全隐患且未整改的建筑；

3. “小产权房”及分层分套建设的“小型房地产”。

三、基本原则

1. 依法依规：在现行法律法规框架下，分类处理历史遗留问题。

2. 尊重历史：对早期建设的房屋，简化手续，以安全鉴定和现状确认为主。

3. 便民利民：优化流程，减少群众跑动，提高登记效率。

4. 安全底线：所有房屋均需通过安全鉴定，确保建筑安全。

四、具体问题处理流程

（一）已办理国有土地使用权证但无规划和建设手续的个人自建房

1. 1984年1月5日前建成的房屋

步骤1：镇政府（街道办）调查统计房屋建成时间并出具房屋建成时间证明和无加改建情况证明。

步骤2：权利人委托测绘机构测绘房屋现状并出具地籍调查报告。

步骤3：自然资源局出具规划认定意见。

步骤4：权利人委托有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定，取得《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》（结论需合格）。

步骤5：权利人将鉴定报告报镇政府（街道办），镇政府（街道办）报市住建局备案。

步骤6：自然资源局审核相关资料后，按现状办理不动产登记。

2. 1984年1月5日-2016年6月27日建成的房屋

步骤 1: 镇政府（街道办）调查统计房屋建成时间并出具房屋建成时间证明。

步骤 2: 权利人委托测绘机构测绘房屋现状并出具地籍调查报告。

步骤 3: 自然资源局审核是否符合现行规划。符合规划：出具规划认定意见，市城综局或镇政府对整幢房屋按工程造价的 6% 处罚后登记。部分不符合规划（如超层、挑阳台等）：出具规划认定意见，市城综局或镇政府对整幢房屋按工程造价的 6% 处罚后仅登记符合部分，超规部分在证书附记中备注。

步骤 4: 权利人委托有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定，取得《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》（结论需合格）。

步骤 5: 权利人将鉴定报告报镇政府（街道办），镇政府（街道办）报市住建局备案。

步骤 6: 自然资源局审核相关资料后，按现状办理不动产登记。

（二）已办理国有土地使用权证但未按规划许可建设的个人自建房

步骤 1: 镇政府（街道办）调查统计房屋建成时间并出具房屋建成时间证明。

步骤 2: 权利人委托测绘机构测绘房屋现状并出具地籍调查报告。

步骤 3: 自然资源局审核是否符合现行规划。符合规划：出

具规划认定意见，市城综局或镇政府对超建部分按工程造价的6%处罚后登记。部分不符合规划（如超层、挑阳台等）：出具规划认定意见，市城综局或镇政府对超建部分按工程造价的6%处罚后仅登记符合部分，超规部分在证书附记中备注。

步骤4：权利人委托有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定，取得《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》（结论需合格）。

步骤5：权利人将鉴定报告报镇政府（街道办），镇政府（街道办）报市住建局备案。

步骤6：自然资源局审核相关资料后，按现状办理不动产登记。

（三）已取得“两证”但存在改建、扩建的房屋

步骤1：镇政府（街道办）调查统计房屋建成时间并出具房屋建成时间证明。

步骤2：权利人委托测绘机构测绘房屋现状并出具地籍调查报告。

步骤3：自然资源局审核是否符合现行规划。符合规划：出具规划认定意见，市城综局或镇政府对改建、扩建部分按工程造价的6%处罚后登记。部分不符合规划（如超层、挑阳台等）：出具规划认定意见，市城综局或镇政府对改建、扩建部分按工程造价的6%处罚后仅登记符合部分，超规部分在证书附记中备注。

步骤4：权利人委托有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定，取得《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》（结论需合格）。

步骤5：权利人将鉴定报告报镇政府（街道办），镇政府（街

道办)报市住建局备案。

步骤 6: 自然资源局审核相关资料后,按现状办理不动产登记。

(四) 党政机关、事业单位或国有企业无证房屋

步骤 1: 房屋所在地镇政府(街道办)出具建成时间证明。

步骤 2: 权利人委托测绘机构测绘房屋现状并出具地籍调查报告。

步骤 3: 有竣工验收材料,自然资源局审核是否符合现行规划,符合规划按现状办理不动产登记;无竣工验收材料,权利人需提供住建部门出具的《工程质量认定书》或者《工程质量监督报告书》和消防评估报告(结论需合格),报市住建部门备案,自然资源局办理不动产登记。

(五) 开发建设主体灭失的项目

步骤 1: 购房人提交购房合同、付款凭证、契税证明等材料。

步骤 2: 自然资源局官网及现场公示 15 个工作日。

步骤 3: 无异议或异议不成立的,购房人可单方申请登记。

(六) 历史国有建设用地登记

1. 1987 年 1 月 1 日前取得的土地

步骤 1: 权利人委托测绘机构测绘房屋现状并出具地籍调查报告。

步骤 2: 镇政府(街道办)出具土地来源证明和建成时间证明。

步骤 3: 市人民政府官网及现场公示 15 个工作日无异议后,

报市政府同意后补办划拨手续。

步骤 4: 按本指引第四条第一款办理房屋登记。

2. 2002 年 12 月 1 日前成片开发的小区

步骤 1: 权利人委托测绘机构测绘房屋现状并出具地籍调查报告。

步骤 2: 核查土地来源（如用地通知书、土地来源证明、缴款凭证）。

步骤 3: 市人民政府官网及现场公示 15 个工作日无异议后，办理规划条件，报市政府同意后补办协议出让手续。

步骤 4: 缴清税费后办理登记。

五、权利人提供登记材料

（一）已办理国有土地使用权证但无规划和建设手续的个人自建房

1. 1984 年 1 月 5 日前建成的房屋

- （1）不动产登记申请书
- （2）申请人身份证明
- （3）国有土地使用证
- （4）地籍调查报告
- （5）房屋建成时间证明
- （6）规划核实意见
- （7）经住建局备案的房屋安全鉴定报告

2. 1984 年 1 月 5 日-2016 年 6 月 27 日建成的房屋

- （1）不动产登记申请书

- (2) 申请人身份证明
- (3) 国有土地使用证
- (4) 地籍调查报告
- (5) 房屋建成时间证明
- (6) 规划认定意见
- (7) 处罚决定书和缴款凭证
- (8) 经住建局备案的房屋安全鉴定报告

(二) 已办理国有土地使用权证但未按规划许可建设的个人
自建房

- (1) 不动产登记申请书
 - (2) 申请人身份证明
 - (3) 国有土地使用证
 - (4) 规划许可证
 - (5) 地籍调查报告
 - (6) 房屋建成时间证明
 - (7) 规划认定意见
 - (8) 处罚决定书和缴款凭证
 - (9) 经住建局备案的房屋安全鉴定报告
- (三) 已取得“两证”但存在改建、扩建的房屋

- (1) 不动产登记申请书
- (2) 申请人身份证明
- (3) 国有土地使用证、房产证
- (4) 地籍调查报告

(5) 房屋建成时间证明

(6) 规划认定意见

(7) 处罚决定书和缴款凭证

(8) 经住建局备案的房屋安全鉴定报告

(四) 党政机关、事业单位或国有企业无证房屋

(1) 不动产登记申请书

(2) 申请人身份证明

(3) 国有土地使用证

(4) 地籍调查报告

(5) 房屋建成时间证明

(6) 规划认定意见

(7) 经住建局备案的房屋安全鉴定报告

(8) 房屋安全承诺书

(9) 其他必要材料

(五) 开发建设主体灭失的项目

(1) 不动产登记申请书

(2) 申请人身份证明

(3) 不动产权属证书

(4) 商品房买卖合同

(5) 付款凭证、契税证明

(6) 其他必要材料

(六) 历史国有建设用地登记

1. 1987 年 1 月 1 日前取得的土地

- (1) 不动产登记申请书
- (2) 申请人身份证明
- (3) 土地权属来源证明
- (4) 土地历史沿革说明(有土地历史来源材料的不用提供)
- (5) 地籍调查报告
- (6) 规划认定意见
- (7) 国有建设用地划拨批复

2. 2002 年 12 月 1 日前成片开发的小区

- (1) 不动产登记申请书
- (2) 申请人身份证明
- (3) 地籍调查报告
- (4) 土地来源证明或用地通知书
- (5) 国有建设用地出让合同
- (6) 出让金及税费缴纳凭证

六、职责分工

各镇(街道)政府(办事处):负责调查统计、出具房屋建成时间证明、确认权属来源,收集权利人房屋安全鉴定报告,各镇对辖区内房屋违建部分依法处罚,出具处罚决定书。各街道配合城综局处理违建问题。

市自然资源局:审核规划符合性、出具规划认定意见,公开选取 5 家有资质的评估机构开展地价评估办理土地出让手续,办理土地及房屋登记。

市住建局:指导权利人委托第三方机构进行房屋安全鉴定,

对房屋安全鉴定报告报备。

市城综局：对市区房屋违建部分处罚，出具处罚决定书。

市税务局：核查税费缴纳情况，指导缴纳相关费用。

不动产登记中心：受理登记申请，审核材料，办理不动产权证。

权利人：提供申请办证材料、委托鉴定、缴纳费用。

七、办理时限

1. 入户调查：30 天内完成（镇政府/街道办）。

2. 地籍调查：5 天内（由测绘机构确定）。

3. 规划审核意见：5 天内完成。

4. 安全鉴定：15 天内（由鉴定机构确定）。

5. 安全鉴定报告备案：2 天内。

6. 违规处罚：20 天内。

7. 出让手续或划拨手续补办时间：15 天内。

8. 不动产登记：材料齐全，3 天内办结。

市自然资源局、市住建局、市城综局在市自然资源局 2 楼会议室集中办公，专门负责雷州市不动产统一登记历史遗留问题集中办证工作。

八、附则

1. 本指引由雷州市自然资源局负责解释。

2. 本指引自发布之日起实施，有效期至本届政府任期届满之日为止，到期后按规定程序重新修订。

3. 未尽事宜，按《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）及省、市相关规定执行。

附件：

1. 调查统计表（6个类型表格）
2. 镇政府（街道办）出具房屋建成时间证明（模板）
3. 镇政府（街道办）出具土地权属来源证明（模板）
4. 规划认定意见（6个类型模板）
5. 关于xx不动产登记鉴定及评估报告报备事宜的告知函（模板）
6. 行政处罚决定书（模板）