

雷部规-2025-005

雷州市自然资源局文件

雷自然资通〔2025〕108号

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（修订）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有关问题补充处理意见（修订）》
业经市政府批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。



公开方式：主动公开

抄送：市委办，市人大办，市政协办，市纪委监委，市
人民法院，市人民检察院

雷州市自然资源局

2025年8月11日印发

雷州市不动产统一登记有关问题补充 处理意见（修订）

为积极稳妥推进我市不动产统一登记工作，进一步解决不动产登记历史遗留问题，切实保护权利人合法权益，按照“依法依规、尊重历史、为民利民”原则，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）、《自然资源部 住房和城乡建设部 财政部 国家税务总局 国家金融监督管理总局 最高人民法院关于加快化解历史遗留不动产“登记难”问题的通知》（自然资发〔2025〕135号）、《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》（粤自然资规字〔2025〕2号）精神，参照湛江市有关县（市、区）做法，结合我市实际，现就不动产统一登记有关问题提出如下补充意见。

一、关于已办理国有土地使用权证，个人自建房已建成使用但没有规划和建设手续问题

对于国有土地上的个人自建房，土地已登记但房屋未登记且没有规划和建设手续的，按如下方式处理：

（一）1984年1月5日《城市规划条例》施行前已建成，没有加建、改建或扩建的房屋，由房屋所在地各镇政府或街道办事处调查统计并确认，房屋没有占有城市规划“四线”和超出用地红线的，由权利人委托地方政府房屋安全主管部门认可、

具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，并将鉴定结果报送市住建部门备案，按房屋现状办理不动产登记。

（二）1984年1月5日《城市规划条例》施行后，2024年12月31日前已建成的房屋，由房屋所在地各镇政府或街道办事处调查统计并确认，权利人委托测绘机构测绘，自然资源部门结合现有规划管控要求，对于符合现行规划要求的给予确认意见，由权利人委托地方政府房屋安全主管部门认可、具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，并将鉴定结果报送市住建部门备案，经市城市管理和综合执法部门或镇政府对整幢房屋按工程造价的6%进行处罚后，可办理不动产登记；对于不符合现行规划要求但房屋不占用城市规划“四线”、不超出用地红线且不严重违反城市规划（如只违章挑阳台、凸窗或违反规划层数控制）的，自然资源部门计算出违反规划部分的房屋建筑面积并出具确认意见，由权利人委托地方政府房屋安全主管部门认可、具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，并将鉴定结果报送市住建部门备案，经市城市管理和综合执法部门或镇政府对整幢房屋按工程造价的6%进行处罚后，可给予符合规划部分的房屋办理不动产登记，不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载：实测建筑面积 xxx 平方米，

实际层数 xxx 层，核准登记房屋建筑面积 xxx 平方米，超出规划建筑面积 xxx 平方米，超出规划控制层数 xxx 层；超出规划的房屋建筑面积和超出规划的层数不予登记。

二、关于已办理国有土地使用权证，未按规划许可已建成的个人自建房

对于在国有土地上违法建设的个人自建房，未按照批准的规划许可建设的，按照下列方式处理：

2024 年 12 月 31 日前已建成的房屋，由房屋所在地镇政府或街道办事处调查统计并确认，权利人委托测绘机构测绘，自然资源部门结合现有规划管控要求，对于符合规划要求的，计算超出规划许可的建筑面积并出具确认意见，由权利人委托地方政府房屋安全主管部门认可、具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，并将鉴定结果报送市住建部门备案，经市城市管理和综合执法部门或镇政府对超出规划许可部分的房屋按工程造价的 6%进行处罚后，可办理不动产登记；对于不符合现行规划要求但房屋不占用城市规划“四线”、不超出用地红线且不严重违反城市规划（如只违章挑阳台、凸窗或违反规划层数控制）的，自然资源部门分别计算出超出规划许可的建筑面积和违反现行规划部分的房屋建筑面积并出具确认意见，由权利人委托地方政府房屋安全主管部门认可、具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评

级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，并将鉴定结果报送市住建部门备案，经市城市管理和综合执法部门或镇政府对超出规划许可部分的房屋按工程造价的 6%进行处罚后，可给予符合规划部分的房屋办理不动产登记，不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载：实测建筑面积 xxx 平方米，实际层数 xxx 层，核准登记房屋建筑面积 xxx 平方米，超出符合规划的建筑面积 xxx 平方米，超出规划控制层数 xxx 层；超出符合规划的房屋建筑面积和超出规划的层数不予登记。

三、已取得国有土地使用证和房产证后，未取得合法建设手续改建、加建或扩建的个人自建房

已取得国有土地使用证、房产证后，未取得合法建设手续改建、加建或扩建的，申请改建、加建或扩建部分的不动产登记，按照下列方式处理：

2024 年 12 月 31 日前已改建、加建或扩建完成的房屋，由房屋所在地各镇政府或街道办事处调查统计并确认，权利人委托测绘机构测绘，自然资源部门结合现有规划管控要求，对于符合现行规划要求的，自然资源部门计算出改建加建扩建部分的面积并给予确认，由权利人委托地方政府房屋安全主管部门认可、具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，并将鉴定结果报送市住建部门备案，经市城市管理和综合执法部门或镇政府对改建加建扩建部分按工程造价的 6%进行处罚后，

可办理不动产登记；对于不符合现行规划要求但房屋不占用城市规划“四线”、不超出用地红线且不严重违反城市规划（如只违章挑阳台、凸窗或违反规划层数控制）的，自然资源部门计算出改建加建扩建部分建筑面积和违反规划部分的房屋建筑面积并出具确认意见，由权利人委托地方政府房屋安全主管部门认可、具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，并将鉴定结果报送市住建部门备案，经市城市管理和综合执法部门或镇政府对改建加建扩建部分按工程造价的6%进行处罚后，可给予符合规划部分的房屋办理不动产登记，不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载：实测建筑面积 xxx 平方米，实际层数 xxx 层，核准登记房屋建筑面积 xxx 平方米，超出规划建筑面积 xxx 平方米，超出规划控制层数 xxx 层；超出规划的房屋建筑面积和超出规划的层数不予登记。

四、党政机关、事业单位或国有企业，已取得国有土地使用权证，无房屋产权证的房屋（除房地产开发项目外）

（一）市直党政机关的办公用房按照《湛江市机关事务管理局 湛江市自然资源局 湛江市住房和城乡建设局 国家税务总局湛江市税务局关于印发〈湛江市市直党政机关办公用房权属登记工作指引〉的通知》（湛管〔2024〕23号）办理不动产登记。

（二）2024年12月31日前，党政机关、事业单位或国有企业已建成的房屋（不含市直党政机关的办公用房），房屋所在

地镇政府或街道办事处出具房屋建成时间证明，房屋质量合格但无法提供规划核实意见的，除占用城市规划“四线”、基本农田建设，存在严重安全隐患但未能整改消除，严重影响城市景观，占用高压供电走廊、公共设施和公共用地，压占地下管线而无法采取措施改正以及其他严重影响土地利用总体规划和城市规划依法应当拆除的情况外，由自然资源局出具审核意见，用于办理不动产权登记；对于资产申请主体无法提供房屋建筑工程竣工验收备案，但能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》的，需同时委托有资质的消防技术服务机构对房屋建筑工程进行评估检测，并将鉴定结果（消防评估报告）报送市住建部门备案后，给予办理不动产权登记；既无法提供房屋建筑工程竣工验收备案也无法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》的，则由资产申请主体委托地方政府房屋安全主管部门认可、具备相应资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定并出具《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，房屋安全鉴定结论合格的，同时需委托有资质的消防技术服务机构对房屋建筑工程进行评估检测，并将鉴定结果（房屋鉴定和消防评估报告）报送市住建部门备案后，给予办理不动产权登记。

五、关于开发建设主体单位灭失的问题

（一）因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和

上级主管部门的，可以由市人民政府指定的机构或组织代为申请办理。

（二）开发企业或有关单位灭失的，购房人可凭购房合同、购房款票据（或相关材料）、契税缴纳凭证等资料单方申请登记，首次登记与转移登记可一并办理，依程序经自然资源主管部门门户网站及不动产所在地公示（公示期不少于15个工作日），公示期满无异议或异议不成立的，予以办理不动产登记，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

六、历史国有建设用地办理不动产登记问题

（一）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，权利人（个人）已建造房屋（房屋未取得房屋证书）的国有建设用地（除本条第二款情形外），没有占用城市规划“四线”的，由不动产所在地的镇政府或街道办事处出具土地权属来源证明和房屋建设时间，土地使用权人出具土地历史沿革说明（有土地历史来源材料的不用提供），在不动产所在地现场、所在地社区和自然资源主管部门门户网站公示（公示期不少于15个工作日），经公示权属清晰无异议或异议不成立，报经市政府同意，按现状用地补办划拨手续后办理土地不动产登记。地上已建房屋的不动产登记按照本《意见》第一条规定办理。

（二）2002年12月1日《广东土地使用权交易市场管理

规定》实施前，原海康县城市建设指挥部、流沙港建设指挥部、城市建设综合开发公司、镇(街道)人民政府(办事处)成片开发国有建设用地并规划成行成列住宅小区出售给个人，住宅小区已基本建成，个人持有上述单位开具的用地通知书或土地来源证明及缴款凭证，经地类核查，1998年12月31日至今均为国有建设用地或已依法报批为国有建设用地，符合规划要求的，办理用地规划手续，在不动产所在地现场、所在地社区和自然资源主管部门门户网站公示(公示期不少于15个工作日)，经公示权属清晰无异议或异议不成立，报经市政府同意，按照用地规划条件补办协议出让手续，缴清相关税费后办理土地不动产登记；对于地上已建造房屋的，按照本《意见》第一条规定处理后再办理房屋不动产登记。若已持有缴交土地出让金单据的，按原地块规划条件，补办出让合同，缴清有关税费后办理不动产登记。

七、不得为“小产权房”办理不动产登记。以个人名义分层分套建设且尚未办理房屋登记的“小型房地产”，不得按照本《意见》办理不动产登记。个人自建房按照本《意见》办理不动产登记后不得分层分套办理不动产登记。

八、本补充意见由市自然资源局负责解释。

九、本补充意见自发布之日起实施，有效期至本届政府任期届满之日，到期后按规定程序重新修订。

