

雷州市不动产统一登记有关问题的处理意见 (草案)

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、面对现实、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)、《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)、《湛江市自然资源局关于印发〈湛江市不动产统一登记有关问题的处理意见〉的通知》(湛自然资(国土)发〔2019〕1707号)精神,结合我市实际,现就不动产统一登记工作中遇到的问题,提出如下处理意见。

一、关于已办理房屋产权证但未办理土地使用证问题

对于已办理房屋产权证但未办理土地使用权证的土地,当事人申请办理不动产登记的,自然资源部门应根据土地权属来源情况,按如下方式处理:

(一) 用地手续不完善的问题。

1、土地权属来源清楚。1993年12月17日原海康县人民政府《颁发〈海康县国有土地使用权有偿出让和转让有关问题的暂行规定〉的通知》(海府〔1993〕62号)实施之前已办理房屋所有权登记的,经公告权属清晰无争议,报市政府同意,直接按现状办理划拨手续并办理不动产登记;1993年12月17日原海康县人民政府《颁发〈海康县国有土地使用权有偿出让和转让有关问题的暂行规定〉的通知》(海府〔1993〕62号)实施后已办

理房屋所有权登记的，经公告权属清晰无异议，报市政府同意，除符合《划拨用地目录》办理划拨手续外，直接按现状补办协议出让手续，缴清相关税费后办理不动产登记。

2、无清晰土地权属来源，需经自然资源部门处理后办理。1993年12月17日原海康县人民政府《颁发〈海康县国有土地使用权有偿出让和转让有关问题的暂行规定〉的通知》（海府〔1993〕62号）实施之前已办理房屋所有权登记的，经公告权属清晰无异议的，报市政府同意，直接按现状办理用地类型为划拨的不动产登记手续；1993年12月17日原海康县人民政府《颁发〈海康县国有土地使用权有偿出让和转让有关问题的暂行规定〉的通知》（海府〔1993〕62号）实施后已办理房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议，报市政府同意，除符合《划拨用地目录》办理划拨手续外，直接按现状补办协议出让手续，缴清相关税费后办理不动产登记。

（二）有合法出让土地权属来源，房屋所有权未发生过转移的，按出让土地使用权原权属人进行权属公告无异议后，办理不动产登记；房屋所有权已发生过转移的，按出让土地使用权原权属人进行权属公告无异议后，现房屋权利人缴清相关税费后办理不动产登记。

（三）已分层分套办理了房屋产权证的政策性住房、商品房（含自然人在国有土地上建设的成套房屋及单位已出售的成套房屋）、集资房，直接申请不动产登记的，应予受理。

1、不动产转移（不含继承）登记以外的其它登记，按划拨土地使用权进行权属公告无异议后，登记的宗地面积按基底面积直接办理不动产登记。

2、房屋转让（除继承外）办理转移登记，按划拨土地使用权进行权属公告无异议后，属于房改房性质的按税务部门计税基

价的 1%缴交土地出让金，土地使用年限为 70 年，土地使用年限从所在幢房改房办理第一套不动产权证缴纳出让金之日起计算，宗地面积按现有基底面积登记；房改房性质外的政策性住房、商品房(含自然人在国有土地上建设的成套房屋及单位已出售的成套房屋)、集资房按税务部门计税基价的 1%缴交土地收益金，土地按划拨性质、宗地面积按现有基底面积登记，以后每转让一次都必须按上述标准缴交土地收益金。

(四)已办理房屋产权证的单幢联排多户的单家独户的房改房，权属人房改时已按当时政策补交地价款并能提供相关证明材料的，按权属人房改时土地范围权籍调查的结果，并经公告权属清晰无异议后，报市政府同意，直接按权籍调查结果，完善土地出让金和相关税费后办理协议出让性质的不动产登记手续。【应缴土地出让金=(出让土地每平方米评估单价-划拨土地每平方米评估单价)×宗地面积】；权属人房改时未补交地价款的，按权属人房改房的实际占地面积(含实际单独使用的土地面积)权籍调查并经公告权属清晰无争议后，报市政府同意，直接按权籍调查结果，完善土地出让金和相关税费后办理协议出让性质的不动产登记手续。【应缴土地出让金= 出让土地的每平方米评估单价×宗地面积】。

二、关于已办理土地使用权证，房屋已建好使用但没有合法建设手续问题

对于已办理土地使用权证，房屋已建好使用但没有合法建设手续的，当事人申请不动产登记，除符合《雷州市人民政府关于印发雷州市城区违法建筑分类处理方案》(雷府〔2018〕1号)条件和 1990 年 4 月 1 日前建好的房屋参照《雷州市人民政府关于印发雷州市城区违法建筑分类处理方案》(雷府〔2018〕1号)规定办理之外，自然资源部门应暂缓办理，由城市综合执法部门

按工程总价 10%处罚，且住建部门出具无安全隐患意见后，对符合当前城市规划的，由自然资源部门补办规划报建及相关核定手续，再依据相关规定办理不动产登记。

三、关于房屋的幢基超出宗地红线或跨宗地问题

（一）房屋的幢基超出宗地红线或跨宗地，原业主已办理房屋产权证的政策性住房、集资房或商品房（含自然人在国有土地上建设的成套房屋及单位已出售的成套房屋），当事人申请不动产登记，自然资源部门应予办理。

1、幢基超出宗地红线的，直接办理不动产登记，在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载超出宗地红线的土地面积。

2、跨宗地且宗地同为出让的，除房改房性质房屋涉及土地收益金需收取外，合并宗地直接办理不动产登记，土地出让年限以最早终止年限登记，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载跨宗地情况。

3、跨宗地且宗地同为划拨的，转移登记(除继承外)按税务部门计税基价的 1%缴交土地收益金，合并宗地且宗地按划拨性质办理不动产登记，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载跨宗地情况。

4、跨宗地和宗地用地类型分别为出让和划拨的，转移登记(除继承外)按税务部门计税基价的 1%缴交土地收益金，合并宗地且按出让兼划拨类型办理不动产登记，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载跨宗地情况。

5、跨宗地建设的房屋，部分土地没有清晰土地权属来源的，对没有土地来源材料的土地经权籍调查且经公告权属清晰无异议，转移登记(除继承外)按税务部门计税基价的 1%缴交土地收益金，合并宗地后按划拨性质办理不动产登记，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载跨宗地情况。

6、房屋的幢基属于第三条第（二）款第3项-第5项的情形的，房屋每次转让时(除继承外)一次都要缴交土地收益金。

7、房屋的幢基属于第三条第（二）款第3项-第5项的情形的，除申请转移（除继承外）登记外，不收取土地收益金，按第三条第（二）款第3-第5项办理。

8、房屋的幢基属于第三条第（二）款第3项-第5项的情形且属房改房性质的，需缴交土地出让金，土地出让金的缴交办法和土地的出让起始年限按照本《意见》第一条第（三）款第2项办理。

（二）房屋的幢基超出宗地红线，原业主已办理房屋产权证及土地证的单位或个人自建房，房产证登记的幢基不超出土地证用地红线的，房屋和土地的面积按原房产证和土地证记登记的面积办理不动产登记，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载超出宗地红线的土地面积及房屋建筑面积，并注记今后拆建、扩建必须按今后届时的规划要求进行建设。

（三）尚未办理房屋产权证的政策性住房、集资房或商品房，以及单位或个人自建房，其幢基超出宗地红线或跨宗地的，当事人申请不动产登记，自然资源部门应暂缓办理，符合空间规划的，由自然资源部门对宗地分割、合并或调整边界出具规划意见，以及对宗地分割、合并或调整边界处理后，再办理不动产登记。

四、关于房屋产权证与土地使用证记载用途不一致问题

不动产统一登记实施前颁发房屋产权证记载的房屋用途与土地使用证记载的土地用途不一致的不动产，当事人申请不动产登记时，继续分别按照原产权证书记载的房屋用途、土地用途进行登记，未经批准不得改变原已登记的不动产用途。对于原土地使用证记载土地用途与《土地利用现状分类》二级类不对应的，按照《土地利用现状分类》二级类重新确定归属地类办理登记，

土地使用年限截止日期与原土地出让合同保持一致，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原登记用途。

五、关于房屋所有权已多次转移但没有同步办理土地使用证问题

在合法宗地上建造的房屋，其房屋所有权已多次转移并形成清晰链条，且相继取得房屋产权证，但没有同步办理土地使用证的不动产，当事人持房屋产权证和原权利人土地使用证、缴纳税费凭证等相关材料申请登记的，自然资源部门应予受理。原土地属于划拨性质的，由现房屋权利人补办土地出让手续和缴清土地转让相关税费后，办理房地权利主体一致的土地使用权及房屋所有权不动产登记；原土地属于出让性质的，由现房屋权利人缴清土地转让相关税费后，办理房地权利主体一致的土地使用权及房屋所有权不动产登记。

若原权利人土地使用权已办理土地抵押登记或查封登记的，由自然资源部门通知抵押权人、查封法院办理土地抵押注销登记或解除查封后作废原权利人土地使用证；若抵押权人或查封法院不同意，自然资源部门暂缓办理不动产登记。

六、关于土地使用权已多次转移但没有同步办理房屋产权证问题

土地使用权已多次转移并形成清晰链条，且相继取得土地使用证，但没有同步办理房屋产权证的不动产，当事人持土地使用证和原权利人房屋产权证、房产转让协议、缴纳税费凭证等相关材料申请登记的，自然资源部门应予受理。

若原权利人房屋所有权已办理抵押登记或查封登记的，由自然资源部门通知抵押权人、查封法院办理抵押注销登记或解除查封后作废原权利人房屋产权证；若抵押权人或查封法院不同意，自然资源部门暂缓办理不动产登记。

七、关于政府收购土地使用权涉及房屋产权登记问题

政府收购（收回）土地使用权及地上房屋产权，但房屋产权证未注销登记，当事人持收购房屋产权协议及房屋产权证等相关资料申请办理房屋产权注销登记的，自然资源部门应予受理。

八、关于房屋产权证登记面积与实际测量面积不一致问题

房屋产权证登记面积与实际测量面积不一致的，自然资源部门对比测绘机构实际测量后出具的房屋分户图与原房屋产权证的房屋平面图，若图形形状未改变的，则按房屋现状实际测量的建筑面积办理不动产登记。属于房改房性质房屋证载建筑面积与实际测量面积不一致的，仍按原来参加房改政策时审批的建筑面积办理不动产登记，实际测量多出的面积在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中备注。

违规标阳台的单位或个人自建房，原已取得房屋产权证的，按原房屋产权证登记的面积办理不动产登记，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中备注违规标阳台情况。

房屋实际层数超出原房产证登记的层数的单位或个人自建房，取得原房屋产权证前已建好且已处罚的，且该房屋的总层数不超过六层，按原房屋产权证登记面积和层数办理不动产登记，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中备注违建情况；取得原房屋产权后违建的，按照本《意见》第二条处理。

九、关于已完成或部分完成开发建设的住宅小区，土地使用权仍登记在原建设单位名下问题

（一）建设单位已完成开发建设的住宅小区，已办理房屋首次登记且将房屋销售给购房业主，但土地使用权仍登记在原建设单位名下的，按照“房地一体”原则，由自然资源部门收回作废原建设单位土地使用证，确实无法收回作废的，由自然资源部门在门户网站公告作废。若原建设单位的土地使用权已办理土地抵押

押登记或查封登记的，由自然资源部门通知抵押权人、查封法院办理土地抵押注销登记或解除查封后作废原建设单位土地使用证；若抵押权人或查封法院不同意，自然资源部门暂不公告作废原建设单位土地使用证。

（二）原建设单位已完成或部分完成开发的住宅小区且已将房屋销售给购房业主，但土地使用权仍登记在原建设单位名下被法院查封的，按如下方式处理：

1、在法院查封土地使用权之前，购房业主已办理商品房预售合同登记备案、预告登记或房屋产权证，当事人申请办理不动产转移登记的，自然资源部门予以办理。

2、在法院查封土地使用权之前，购房业主尚未办理商品房预售合同登记备案、预告登记或房屋产权证书，当事人申请办理不动产转移登记的，自然资源部门不予办理。

十、关于开发建设单位已注销等原因导致购房人无法办理房屋转移登记问题

已建成并交付购房人使用的房屋，因原建设单位已注销等原因，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，土地和房屋来源清楚、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，购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证等单方面申请登记，不动产登记机构经核实并公告后办理首次、转移不动产登记。

十一、关于违规建设的房地产开发项目未通过建设工程规划核实的问题

有合法的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、超地红线、超容积率等问题，市政府组织综合执法部门、住建部门、自然资源部门依法处理后，自然资源部门依据有关部门处理的证明文件办理不动产登记。

十二、关于国有历史用地办理不动产登记的问题

1993年12月17日原海康县人民政府《颁发〈海康县国有土地使用权有偿出让和转让有关问题的暂行规定〉的通知》（海府〔1993〕62号）实施前已实际使用的历史用地，具备清晰土地权属来源，不占用城市“四线”的，土地按划拨性质、现状用途、现状用地面积进行权属公告无异议，报市政府同意，直接办理不动产登记。

1993年12月17日原海康县人民政府《颁发〈海康县国有土地使用权有偿出让和转让有关问题的暂行规定〉的通知》（海府〔1993〕62号）实施后至2002年12月1日《广东土地使用权交易市场管理规定》实施前已取得的土地，具备清晰土地权属来源，且符合现有规划条件的，经公告权属无异议，报市政府同意后，除符合《划拨用地目录》按划拨性质办理不动产登记手续外，完善相关出让金和税费，直接办理协议出让性质的不动产登记手续。

十三、本意见由市自然资源局负责解释

十四、本意见自发布之日起实施，有效期5年，《雷州市国土资源局关于印发〈关于实施〈关于雷州市当前不动产统一登记有关问题的处理意见〉的通知〉》（雷国土资【2018】301号）作废。