

# 揭西县自然资源局文件

揭西自然资字〔2023〕33号

## 关于印发《揭西县处理不动产统一登记 若干历史遗留问题的意见》的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县有关单位：

《揭西县处理不动产统一登记若干历史遗留问题的意见》已经县人民政府同意，并通过县司法局规范性文件审查（备案审查号：揭西司规审〔2022〕2号），现印发给你们，请认真组织实施。



揭西县自然资源局

2023年6月26日



# 揭西县处理不动产统一登记 若干历史遗留问题的意见

为进一步规范揭西县不动产登记工作，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》等相关规定和《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）、《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）文件精神，结合揭西县实际情况，现就当前不动产统一登记工作中碰到的若干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，全面贯彻党的二十大和二十届一中全会精神，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、便民惠民”为原则，落实属地责任，主动担当，积极作为，妥善处理各类不动产登记历史遗留问题。

## 二、处理意见

（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

1. 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 18 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,交易价格以不动产登记税费一窗办理税务端评估价格为准,县税务部门向县自然资源局进行信息推送,由县自然资源局负责计征,通过税务系统缴交。

2. 原权利人土地使用类型为国有划拨的个人自建房(住宅)以及取得国有土地使用权(住宅)时间为 1990 年 5 月 18 日前的,参照同地段最新标定地价补缴出让金,标定地价未覆盖的区域按基准地价补缴出让金。

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。

房改房由县房改办配合县不动产登记中心认定是否属于房改房,并按照市政府出台的《颁发揭阳市已购公有住房上市出售管理暂行规定》(揭府〔2000〕61 号)第七条“已购公有住房上市出售的,应缴纳住房售价或评估价的 1%的土地使用权出让金”确定土地出让金标准,住房售价或评估价格按房产交易应缴纳契税的房地产价值计算,由县自然资源局收取土地出让金后,方可申请办理不动产登记。

因继承、受遗赠、变更、换证等不涉及交易申请不动产登记的,可保留原划拨类型。此类型不动产申请发生转移登记时,再

按本意见二之（一）第2款的规定补缴土地出让金。

权利人将国有划拨土地上房产进行抵押申请不动产登记的，由个人向税务部门申请交易价格认定，再按本意见二之（一）第2款的规定补缴土地出让金。

（二）其他国有建设用地个人自建房（住宅）及商品房登记问题

1. 权利人（个人自建房）于1990年5月19日后取得国有土地使用权，因档案材料不齐全、土地来源无法确认出让及起始时间的，当事人申请不动产登记，均按出让土地认定，起始时间按档案批文时间，无批文时间的按1990年5月19日起计给予登记；

2. 土地性质为国有的个人自建房，实际用地面积超出原批准面积，房屋建基在整排前后一致，不影响交通、消防（一面邻巷，符合宽达4米或以上、高达4米或以上），不对国土空间规划造成影响且相邻没有异议的，超出部分按本意见二之（一）第2款的规定补缴土地出让金，补缴出让金后按实际用地面积给予办理不动产登记；

房屋建基在整排前后不一致，但个人已取得房屋所有权证，房屋建基与证书建基记载一致，不影响交通、消防（一面邻巷，符合宽达4米或以上、高达4米或以上），不对国土空间规划造成影响且相邻没有异议的，超出部分按本意见二之（一）的规定补缴土地出让金，补缴出让金后按实际用地面积给予办理不动产登记；

房屋建基在整排前后不一致，用地面积不超出原批准面积

10 平方米以下（含 10 平方米），不影响交通、消防（一面邻巷，符合宽达 4 米或以上、高达 4 米或以上），不对国土空间规划造成影响且相邻没有异议的，按原面积给予办理不动产登记，并在“附记”栏中记载原批准的用地面积和实际用地面积并由权利人承诺“超出部分在拆迁及政府征用时不予赔偿”。

3. 个人已取得《房屋所有权证》，但证书权属面积与测绘成果面积不一致的，在层数一致的情况下按测绘成果面积给予登记。

（三）关于个人已取得房屋权属证书的住宅小区（列入 2017 年问题楼盘除外）不动产登记问题

2016 年 6 月 29 日前个人已取得《房屋所有权证》的，按现状给予办理不动产登记（房改房、集资房及土地来源为划拨的小区除外）；个人未办理房屋所有权登记或房屋所有权登记在开发商名下的，待处置到位后办理不动产登记。

列入我县 2017 年问题楼盘处置的小区按“一楼一策”处置到位方能给予办理不动产登记。

（四）关于个人已依法取得房屋权属证书、房屋已建成未办理相应的国有土地登记问题

1. 个人已取得《房屋所有权证》，并持有《非农业建设用地许可证》等国有土地来源相关材料，根据土地权属来源证明材料确认取得土地使用权方式，经公告权属清晰无异议，属划拨土地的按本意见二之（一）第 2 款的规定补缴土地出让金，缴交相关税费后办理不动产登记。

2. 个人已取得《非农业建设用地许可证》且土地性质属国有

的：

房屋已建成入住未办理房屋所有权登记的，经核查用地档案、核对无误后，根据土地权属来源证明材料界定出让或划拨土地，经公告权属清晰无异议的，属划拨土地的按本意见二之（一）第 2 款的规定补缴土地出让金，先给予办理国有土地使用权登记，房屋所有权按相关规定办理。

房屋已建基础界址清晰，个人承诺宗地无争议，并经公告权属清晰无异议的，属划拨土地的按本意见二之（一）第 2 款的规定补缴土地出让金，给予办理国有土地使用权登记。

（五）关于个人国有住宅自建房未通过建设工程规划核实的问题

个人国有住宅自建房有合法土地来源，因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，由自然资源部门按现状出具认定或核实意见，给予办理不动产登记。

（六）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 29 日揭西县不动产统一登记实施前已建成的住宅小区，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进行合并、分割或调整边界处理后予以办理（年限按所涉宗地先到期的填写）。

（七）关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题

分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，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；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

（八）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无异议后依法办理首次、转移等不动产登记。

（九）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29日揭西县不动产统一登记实施前，违反《物权法》、《担保法》等法律法规，以土地等不动产设立抵押权的，县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。

(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)已依法取得宅基地使用权的地上房屋申请所有权登记时部分申请要件的收取问题

未覆盖乡村规划的地区,已依法取得宅基地使用权的地上房屋所有权登记,县政府对未覆盖乡村规划的乡村及时间界限作出统一认定,当事人申请房屋所有权登记,符合上述认定范围的,可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料。因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权和地上房屋权利人不一致的,可由村委会出具证明或提供调解协商证明材料,明确房地统一登记的权利主体,作为宅基地使用权及房屋所有权的权属来源证明材料。

已覆盖乡村规划的地区,已依法取得宅基地使用权的地上房屋申请所有权登记,应按相关法律法规进行处理后,再行依法登记。

(十二)本意见未明确的按自然资源部《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》、广东省自然资源厅《关于加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见》、揭阳市自然资源局《关于处理揭阳市区不动产统一登记历史遗留问题的意见》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，本着“尊重历史、面对现实、实事求是”的原则，办实事，勇担当，确保各项工作取得成效。

### （二）明确职责，合力推进

县自然资源部门作为牵头单位，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。

### （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、市如有出台新的解决不动产登记历史遗留问题处置意见，从其规定。

五、本意见由县自然资源局负责解释。

六、本意见自发布之日起 30 日后实施，有效期 5 年。