**不动产登记若干历史遗留问题的处置意见**

**（征求意见稿）**

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留导致的不动产“登记难”问题，切实维护群众权益，进一步促进我县不动产登记提质增效，以《浙江省自然资源厅印发关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见的通知》（浙自然资规〔2023〕3号）为指导，根据不动产登记相关规定，结合我县实际，制定本处置意见如下：

一、处置措施

**（一）适用范围。**

2021年1月4日前国有建设用地上已经出售的城镇住宅（不包括房地产开发项目），未办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次或转移登记，造成购房人“办证难”，合法权益无法保障的历史遗留问题可按下列问题类型妥善处置。

**（二）关于用地手续不完善的问题**

1、拆迁安置类个人建房。实施不动产统一登记前，由各级政府部门实施拆迁且安置的，一直未拆建、改建、扩建的，按下列方法处置：

（1）已办理房屋所有权登记且在拆迁对象名下（包括配偶、继承人）的，土地使用面积和建筑面积不超原批准面积的，经公告后权属无争议的，自然资源和规划局直接根据原政府部门批准的安置文件或安置合同等按照国有划拨、住宅用地方式办理登记。

（2）房产所有权已转移登记到非拆迁对象名下的，土地使用面积和建筑面积不超原批准面积的，经公告权属无争议的，补齐税费，由现权利人根据原政府部门批准的安置文件及安置合同、买卖合同等单方申请补办划拨转出让手续，补交土地出让金和税费后，自然资源和规划局以国有出让、住宅用地方式办理登记。

（3）未办理产权登记的，由属地乡镇人民政府（街道办事处）根据批准的安置政策或安置合同等以建房审批意见书（详见附件一）补办划拨用地手续，土地用途为住宅用地。

2、实施不动产统一登记前，县中心城区一、二类区域内房产已依据处罚决定书或房屋出售证明等材料办理房屋登记，土地未办理登记的，按下列要求处置：

（1）实地现状与房产登记记载信息一致的，直接按国有住宅性质补办出让手续，在补交土地出让金和税费后，办理不动产登记。房屋所有权已转移登记的，用地手续直接补办到现权利人名下。

（2）县中心城区二类区域范围，房屋已经拆建、改建、扩建（包括增加楼层建设）与房产登记记载信息不一致的，由自然资源和规划局会同行政审批局、行政执法局等相关单位联合踏勘，符合补办条件的，经依法处置后，补办建设工程规划许可手续，通过规划核实，并按国有住宅性质补办出让手续，补交土地出让金和税费，办理不动产登记。

（3）补交土地出让金的标准。用地面积不超原处置面积的，按所在区块现行住宅通天地价的标准，补交土地出让金，办理不动产登记。

**（三）关于规划核实手续不完善的问题**

3、1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前建成的房屋，至今未拆建、扩建或翻建，建设用地使用权已审批或已登记但建设手续审批不到位的，由当地村（居）委会、乡镇（街道）出具建房时间具结书，经公示后无异议的，自然资源和规划局按现状出具认定意见后办理不动产证。

4、1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后建成的房屋，按现行政策办理，特殊情况的按以下方法处理：

各户单独审批又联合建设。未办理规划许可手续的，根据用地批文，行政审批局审查规划要求，符合的按未批先建行为处罚后予以核发联户建设规划许可证，自然资源和规划局予以规划核实并办理不动产权证。已各自办理规划许可手续的，收回原规划许可，直接重新核发建设规划许可证，自然资源和规划局予以规划核实并办理不动产权证。

5、在原用途为教育、医疗卫生、办公、工业等划拨土地上已建安置房、棚改房、保障性住房等项目的，经相关主管部门批准，已取得建设工程规划许可但未按规定及时办理改变土地用途手续的，在符合国土空间规划的前提下，将住房按现状出具规划核实意见后，作为不动产登记资料。

**（四）关于超面积的问题**

6、针对超用地面积处置办法。超用地原则上应符合规划。超用地面积1平方米以内（包括1平方米）的，视作丈量误差；超用地面积1平方米以上、5平方米以内（包括5平方米）的，按该区块的现行市场评估价收取土地出让金后补办建设审批手续。超用地5平方米以上至1自然间的，按该区块的现行市场评估价收取土地出让金后建筑部分按没收违法收入（回购）方式处置。超用地1自然间以上的，须按现行政策整改到位。涉及收取土地出让金的，合法用地部分按县政府规定的划拨土地使用权补交标准收取。

7、建筑面积误差根据房屋建设时相对应的浙江省有关建设工程竣工核实政策执行，在合理误差范围内的，直接按实测建筑面积办理。超合理误差的，属地镇人民政府（街道办事处）出具明确的区块规划意见，县自然资源和规划局出具分户规划认定意见，属地镇（街道）综合行政执法队依法予以立案查处。规划认定以原批准的总平面布置图、立面图或该区块建房管理规定为依据，无依据的参照现状已结顶最低层数确定。超建筑面积在容许误差范围外的，依法查处到位后，审批部门根据职能补办建设工程规划许可手续，并按现行规定收取相关费用。

**（五）关于原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题。**

8、精简重复材料。不动产统一登记实施前办理的土地或房屋转移登记，认同其登记时的权源效力，已提交材料在原登记系统中提取，不再要求重复提供权源资料，不再要求原权利人到场重复签字，可由现权利人单方申请登记。

9、房屋和土地用途不一致的问题。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，且不能认定任何一方有误的，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。

10、原土地使用权登记仅有户主和人数，无具体人员姓名的，在经原房产登记全体申请人书面承诺，并经公告后无异议的，按原房产登记的人员登记。

11、原房产和土地证书及批准文件记载共有权利人人数不一致，需所有权利人自行选择其中的权利人办理不动产登记。但其中权利人曾变更的，完税后办理登记。

12、因房屋所有权已办理转移登记、土地使用权已办理首次登记但未同步转移，导致房屋、土地权利主体不一致。按规定缴纳相关税费，经公告后无异议的，由现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**。**国有出让土地使用权的，可直接办理不动产转移登记到现权利人名下；国有划拨土地使用权的，可单方直接补办土地出让手续。土地使用权未确权登记的，需审查权源依据，符合确权条件的按规定办理登记。

县中心城区一类区域外，房屋所有权办理转移登记后存在拆建、改建或加层的，由自然资源和规划局会同行政审批局、行政执法局等相关单位联合踏勘，符合补办条件的，经依法处置后，补办建设工程规划许可手续，通过规划核实，按规定缴纳相关税费，办理不动产登记。

13、土地使用权已转移、房屋所有权已办理登记但未同步转移，导致房屋、土地权利主体不一致。按规定缴纳相关税费，经公告后无异议的，由现土地使用权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记**。**国有出让土地使用权的，可直接办理不动产转移登记到现权利人名下；国有划拨土地使用权的，可单方直接补办土地出让手续。房屋所有权未确权登记的，可由现土地使用权人单方申请补办审批手续和登记手续，凭验收后的建筑面积、土地使用权面积一并计税。

**（六）关于跨宗地建设的问题**

14、在分散登记时，一处不动产登记时存在一本土地使用权证对应多本房屋所有权证或者一本房屋所有权证对应多本土地使用权证的情况，在符合权属界线封闭且具有独立使用价值的前提下，经有资质机构面积测绘，可直接办理不动产分割或合并登记。房屋已发生转移登记的，按规定缴纳相关税费后，可由现权利人单方申请办理不动产转移登记到现权利人名下；国有出让土地使用权的，可直接办理不动产转移登记到现权利人名下；国有划拨土地使用权的，可单方直接补办土地出让手续。

15、立地分割和合并登记问题。划拨土地使用权在符合权属界线封闭且具有独立使用价值的前提下，符合分家析产、现权利人仍为初始审批对象（包括配偶、继承人）条件的，经有资质机构面积测绘，由行政审批局审查规划要求，自然资源和规划局再予以办理分割或合并登记。

**二、工作要求**

（一）加强组织领导。不动产登记历史遗留问题关系到广大群众的切身利益，要切实加强组织领导，落实工作责任，强化监督管理，确保不动产遗留问题处置工作顺利推进。成立以分管副县长何定宇任组长，县人民法院、县综合行政执法局、县司法局、县财政局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县信访局、县税务局、县行政审批局等单位负责人为成员的工作领导小组及办公室（详见附件），落实各部门职责，加强部门协作。各部门应明确分管领导、责任处室及负责人、联络员。

（二）完善处置机制。根据工作需要，建立县不动产登记历史遗留问题处置工作会商机制，不定期研究有关单位提交的不动产登记历史遗留问题处置意见。会商机制的主要任务是听取各部门工作开展情况、存在困难，研究制定我县不动产登记历史遗留问题的配套政策，协同推进不动产登记历史遗留问题化解工作。各部门按照职能职责认真落实会商会议确定的工作任务和议定事项。

(三)明确工作职责。

县自然资源和规划局负责不动产历史遗留问题处置的规划认定和核实、审查审核、补办出让手续、登记发证等工作。

县综合行政执法局负责对违法建设查处等工作。

县行政审批局负责历史遗留问题审批等工作。

县税务局负责不动产登记税收工作。

乡镇（街道）负责辖区内不动产补办用地手续、违法建设查处等工作。

其他相关部门做好配合工作。

**三、其他**

（一）县中心城区各类区域范围划分按天台县人民政府关于天台县中心城区个人建房规划建设管理意见的规定执行。

（二）历史上镇政府仅出具发票或收据未办理审批手续 无法办理不动产登记的，参照本文件执行。

（三）本意见自发布之日起施行，有效期三年。天台县人民政府《关于印发不动产登记若干问题的处置意见的通知》（天政办发[2017]65号）文件废止。

附件一：

建房审批意见书

（补办划拨）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 |  | 性别 |  | 年龄 |  | 在册人口 |  | 联系电话 |  |
| 共有权人 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 与申请人关系 | 身份证号码 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 申请建房情况 | 土地坐落 |  | 规划情况 |  |
| 类型 | 补办 | 间 |  | 占地 |  | ㎡ |  |
| 建筑层数 |  | 建筑面积 |  | ㎡ | 室内地坪高度 |  | m | 后檐口高度 |  | m |
|  | 农用地 | 建设用地 | 未利用地 |
| / | ㎡ | / |
| 用地四至 | 建房位置图 |
| 见测量图纸 |
| 东 |  |
| 南 |  |
| 西 |  |
| 北 |  |
| 其他说明 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 镇人民政府建房审查小组意见 | 小组成员签名：年 月 日  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 镇人民政府审批意见 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 签名（盖章）： | 年月日 |
| 备注 |  |

注：一式四份，镇人民政府、县自然资源和规划局、县行政审批局及建房户各一份。

附件二：

天台县不动产历史遗留问题处置领导小组

根据《天台县不动产登记若干历史遗留问题的处置意见》，为有效推进我县不动产登记历史遗留问题的处置，解决老百姓“急愁难盼”的不动产历史遗留问题，决定成立不动产历史遗留问题处置领导小组，具体名单如下：

组长：何定宇

副组长：罗轶、汤坚志

成员：

王 卫（县人民法院）

徐 忆（县综合行政执法局）

范 青（县司法局）

蔡志强（县财政局）

庞炜镔（县自然资源和规划局）

刘 鹏（县住房和城乡建设局）

褚天建（县信访局）

张俊华（县税务局）

王 帮（县行政审批局）

庞国栋（赤城街道办事处）

许 辉（始丰街道办事处）

范潮铸（福溪街道办事处）

赵 沾（平桥镇）

徐志伟（白鹤镇）

陈 翔（坦头镇）

陈 鑫（三合镇）

姚端阳（洪畴镇）

陈邦洋（街头镇）

领导小组办公室设在县自然资源和规划局，汤坚志兼任办公室主任。

附件三：

天台县不动产登记联合踏勘意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请人 |  | 联系电话 |  |
| 房屋坐落 |  |
| 权利证书编号 | 房产证号 |  |
| 土地证号 |  |
| 原登记面积 | 建筑面积 |  | 现实测面积 | 建筑面积 |  |
| 用地面积 |  | 用地面积 |  |
| 查看内容 | □查看拟登记的房屋等建筑物、构筑物坐落及其建造完成等情况□查看拟抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况□查看不动产灭失等情况□查看纯土地现状 |
| 查看结果 |  |
| 踏勘意见 | 行政审批局 | 经办人员签字：科室负责人签字： |
| 综合执法局 | 经办人员签字：科室负责人签字： |
| 住房和建设局 | 经办人员签字：科室负责人签字： |
| 自然资源和规划局 | 经办人员签字：科室负责人签字： |
| 备注 |  |

年月日