关于《不动产登记若干历史遗留问题的处置意见》的起草说明

天台县司法局：

我单位研究起草了《不动产登记若干历史遗留问题的处置意见》，拟对不动产登记若干历史遗留问题予以规范。现将有关问题说明如下：

一、制定的基本情况

（一）制定的必要性和可行性：解决若干不动产历史遗留问题是维护群众权益、进一步促进我县不动产登记提质增效的重要措施；我县不动产登记历史遗留问题涉及原因较多，现行法律未有相关明确规定，解决难度较大，聚焦群众反映较多的几类热点问题，争取通过制定规范性文件解决几类热点历史遗留问题。

（二）拟解决的主要问题：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。

1、解决用地手续不完善的问题。

包括拆迁安置类个人建房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、房产所有权已转移登记到非拆迁对象名下的、未办理产权登记的三种情况。以及在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，土地未办理登记的类型。

2、解决规划核实手续不完善的问题。

针对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问题；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，存在特殊情况的问题。

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，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问题。

3、解决超面积的问题。

包括超用地面积1平方米以内（包括1平方米）的、超用地面积1平方米以上、5平方米以内（包括5平方米）的、超用地5平方米以上至1自然间的三种情况，以及超建筑面积的问题。

4、解决原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题。

主要包含：提交重复材料；房屋和土地用途不一致；原土地使用权登记仅有户主和人数；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；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；土地使用权已转移、房屋所有权已办理登记但未同步转移六种问题。

5、解决跨宗地建设的问题。

着重解决分散登记时，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问题。以及立地分割和合并登记问题。

（三）拟规定的主要制度和拟采取的主要措施：

1、明确用地手续不完善问题的主要措施。

针对拆迁安置类个人建房，分三类提解决措施。

针对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，土地未办理登记的问题，分两类提出解决措施。同时明确补交出让金的标准。

2、明确规划核实手续不完善问题的主要措施。

以1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前、后为界，分类提出解决措施。

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。

3、明确超面积问题的主要措施。

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。

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。

4、明确原分散登记的房屋、土地信息不一致问题的主要措施。

针对精简重复材料，明确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。

针对房屋和土地用途不一致的问题，明确分散登记时，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。

针对原土地使用权登记仅有户主和人数，明确无具体人员姓名的，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。

针对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，明确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。

针对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；土地使用权已转移、房屋所有权已办理登记但未同步转移两种情况，明确对应解决措施。

6、明确跨宗地建设问题的主要措施。

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。

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、起草过程和制定依据

（一）起草过程：该文件2021年1月由自然资源部门开始立项，2023年7月组织县人民法院、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、赤城街道办事处、福溪街道办事处、始丰街道办事处等进行必要性、可行性等内容的调研论证。文件由天台县自然资源和规划局起草。

（二）制定依据：该文件依据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《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》、《浙江省自然资源厅关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》制定。

三、其他需要说明的问题

无。

天台县自然资源和规划局

2023年10月27日