# 建德市关于加快解决不动产登记涉及历史遗留问题的若干意见征求意见稿

为加快解决因历史遗留问题导致的不动产“办证难”，保障群众合法权益，有效化解社会矛盾，根据《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》（浙自然资规〔2023〕3 号）、《杭州市人民政府办公厅关于加快解决不动产登记涉及历史遗留问题的通知》（杭政办函〔2023〕12号）等法律法规，并结合我市工作实际，提出如下处理意见：

**一、工作原则**

**（一）尊重历史，实事求是。**解决不动产登记涉及历史遗留问题须从维护政府公信力和群众合法权益的角度出发，以历史的眼光看待问题，客观分析当时历史状况，把人民群众的利益放在首位，既坚守法律底线又解决实际问题。

**（二）依法依规，守住底线。**申请解决不动产登记历史遗留问题的房屋应当满足以下基本条件：房屋已正常投入使用；宗地权属合法、界址清楚、面积准确、主体清晰，无矛盾纠纷和涉法涉诉问题；房屋建设现状对城乡规划实施未造成重大影响；满足房屋使用安全和消防安全要求。

**（三）先易后难，公正公平。**处理不动产登记历史遗留问题要坚持以问题为导向，突出重点，先易后难，对于群众反映强烈的问题，大类的问题优先处理，成熟一个解决一个，稳步推进。对于同一个区域或同一种类型的问题，需把握“一把尺子，一个标准”，面上统一，确保社会稳定。

**（四）明确主体，协同推进。**严格落实属地管理的主体责任，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，职能部门要通过完善各类审批手续，补齐办理所需的相应资料。市规划和自然资源、住建、审管办等部门要各司其职、密切协同；建设单位、开发企业等各方权利主体要积极配合，合力推动历史遗留问题妥善解决。

二、适用范围

2021年 1月 4日（含）前房屋已建成（包括交易、安置、房改等情况），土地及房屋来源合法，权属清晰，因各种原因长期不能正常办理不动产登记的项目。

三、分类处置

（一）关于开发建设单位主体缺失或不明确的，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作为申请主体办理;没有承继单位或上级主管部门的，可由所在乡镇（街道）代为申请办理。

（二）关于超安置协议面积的，安置协议上或政策文件有相关的结算标准的，按原办法和结算标准处置；没有相关结算标准的，原则上应按照回迁时的市场评估价进行结算。

（三）关于涉及同一个安置项目，同一个安置小区，同一个安置政策的，由于所在小区出现国有、集体两种土地性质交叉重叠，导致无法统一土地性质办证。为了安置政策的统一性、公平性，经所在乡镇（街道）出具意见后，可以将土地性质统一按集体土地先行办证。待后续土地性质调整到位后，可按国有土地变更登记。

（四）因杭新景高速公路等线性工程征迁，安置户已在国有土地上建成的安置房，原则上按照国有土地登记。若安置户有拆建需求，且符合建房资格的，属地乡镇（街道）可按宅基地进行审批，后续按宅基地进行确权，土地性质登记为国有土地，备注“参照宅基地管理”。

（五）单位集资房因集资对象不明确、集资协议缺失等原因无法办证的，集资名单、集资房源、集资金额应当由单位（主管单位）初审，公示，并报市住房保障中心、市国资办审核同意后，集资人凭集资审查意见、集资协议办理登记。

（六）涉及公建公益类的村集体土地及房屋，从1996年详查到第三次全国土地调查期间均为建设用地的,符合村庄国土空间规划，可以按现状简易补办集体使用手续。

（七）符合划拨目录的公建公益类、民生类项目，超批准用地面积在100平方米以内，从1996年详查到第三次全国土地调查期间均为建设用地的，经所在村、镇（街道）确认土地补偿到位后，可按国有土地简易补办超用地面积的划拨用地手续。

（八）因旧城改造、小城镇建设等情形统一实施的，未办理相应审批手续，导致个人住宅发生变化，后续无法验收及办证的，可由所在乡镇（街道）出具房屋改造情况说明及规划意见，对拟确权的房屋主体、结构、面积及规划进行认定，由资质的房屋质量安全鉴定机构出具安全检测鉴定报告，报住建部门备案确认后，办理不动产登记。

 （九）涉及公建公益类的项目，因历史原因未办理规划核实手续或房屋已建好，工程审批等手续不完备的，按照规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规完善并补办相关核实手续后办理不动产登记。对确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，无需补办工程许可，规划部门按现状出具规划意见，作为建设工程符合规划的材料。

（十）涉及公建公益类的项目，关于建设工程未竣工验收的，项目建设工程因报建报批手续不全或无法进行工程竣工验收的，由项目开发建设单位委托有资质的房屋质量安全鉴定机构出具安全检测鉴定报告，报住建部门确认；1998年9月1日前已建成的项目，未进行改建、扩建，无需办理建设工程消防验收手续，依法不需要取得施工许可且已竣工的建设工程，未通过消防验收或消防验收备案的，项目开发建设单位委托具备相应资质的消防专业技术服务机构排查消防安全隐患和风险并组织整改，整改完成后，由消防专业技术服务机构出具结论为合格的书面消防安全评估报告，报住建部门确认。住建部门出具的房屋安全和消防确认意见作为房屋已竣工的材料。

 本意见印发之日起30日后施行，有效期至2028年2月18日。