# 《建德市关于加快解决不动产登记涉及

# 历史遗留问题的通知》起草说明

一、起草背景

不动产登记涉及千家万户，事关人民群众的切身利益。为落实以人民为中心的发展思想，切实维护群众权益，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）《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）等文件精神，总结我市不动产登记历史遗留问题，及历年来解决不动产登记问题的做法实践，拟定《建德市关于加快解决不动产登记涉及历史遗留问题的通知》。妥善解决因缺少用地、规划、竣工验收等审批手续导致的不动产“登记难”问题，保障城市更新过程中群众合法权益，有效化解社会矛盾。

二、起草依据

《中华人民共和国民法典》

《不动产登记暂行条例》

《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）

《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）

《中华人民共和国消防法》

《中华人民共和国城乡规划法》

三、起草过程

根据自然资源部、省厅、市局相关通知，市自然资源局立即组织相关起草人员认真学习，并梳理我市存在的历史遗留办证问题，并在自然资源系统内部和各相关单位进行多次沟通、商议，拟定初稿。后按程序进行了书面征求相关单位意见，面向社会公开征求意见，市司法局合法性审查等工作，最后报市政府常务会议讨论。

1. 主要内容

《通知》主要包括五部分内容，分别是工作原则、适用范围、分类处置意见。

第一部分工作原则，主要是尊重历史，实事求是；依法依规，守住底线；先易后难，公正公平；明确主体，协同推进。

第二部分适用范围，明确为2021年 1月 4日（含）前房屋已建成，因各种历史原因无法按现行规定办理不动产登记的项目。

第三部分分类处置，本《通知》分为九类处置措施，

一是解决开发建设单位主体缺失或不明确问题。由承继单位或上级主管部门或所在乡镇（街道）代为申请办理。二是解决征迁项目超面积安置问题。安置户自建存在超面积，分两种情形，一是安置协议或政策文件有结算标准的，按原标准处理；二是没有结算标准的，超安置面积35%以内，原则上应按照回迁时的市场评估价进行结算。三是解决安置房项目出现集体、国有土地交叉问题。为了统一、公平，经属地政府出具意见后，可以先按集体土地登记。待后续土地性质调整到位再变更。四是解决农户在国有土地上自建安置房问题。安置户有原拆原建需求，且符合建房资格的，属地政府可按宅基地进行审批并确权，登记为国有土地，参照宅基地管理。五是解决公建公益类的村集体土地审批问题。二调、三调均认定为建设用地的，符合规划，可以按现状简易补办土地手续。六是解决国有划拨的公建公益类项目超用地面积问题。超批准用地面积在100平方米以内，二调、三调均认定为建设用地的，经所在村、镇（街道）确认土地补偿到位后，可简易补办超用地的划拨手续。七是解决因政府统一实施的，未办理审批手续，导致私房住宅发生变化的办证问题。可由属地政府出具房屋改造情况说明及规划意见，房屋安全经鉴定合格后可办证。八是解决公建公益类的项目缺少规划验收问题。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。九是解决公建公益类的项目缺少竣工验收问题。房屋安全经屋安全鉴定机构出具房屋安全鉴定报告，消防安全由消防专业技术服务机构排查安全隐患和风险，整改完成后，出具消防安全评估报告。

同时提出涉及历史遗留问题的项目，需属地乡镇（街道）、主管部门、自然资源部门、住建部门联合审批，严格把关。