

绍兴市国土资源局文件

绍市土资发〔2018〕58号

绍兴市国土资源局印发 《关于妥善处理不动产（国有土地、 房屋）统一登记若干问题的指导意见》的通知

各区、县（市）国土资源局，局各处室（分局）、单位：

按照进一步深化不动产登记“最多跑一次”改革的要求，为切实破解当前工作中因土地房屋分散登记带来的历史遗留问题，进一步规范不动产登记行为，提高登记质量和效率，我局制定了《关于妥善处理不动产（国有土地、房屋）统一登记若干问题的指导意见》，经局长办公会通过，现印发给你们，请贯彻执行。

绍兴市国土资源局

2018年12月27日

关于妥善处理不动产（国有土地、房屋）统一登记若干问题的指导意见

按照进一步深化不动产登记“最多跑一次”改革的要求，为切实破解当前工作中因土地房屋分散登记带来的历史遗留问题，进一步规范不动产登记行为，提高登记质量和效率，维护权利人合法权益，本着尊重历史、实事求是、依法依规的原则，现就妥善处理不动产（国有土地、房屋）登记有关问题，提出如下指导意见：

一、稳妥处理土地使用权、房屋所有权登记有关问题

（一）涉及土地、房屋登记信息不一致的

1. 对不动产统一登记前房地登记用途不一致的，当事人申请不动产登记时，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。具体按以下方式分别处理：

1) 对原批准土地用途与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）不一致的，不动产登记机构应按照国家《土地利用现状分类》重新确定归属地类，土地使用期限终止日期与原土地登记时间保持一致，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中注明原批准用途。

2) 原登记土地用途与房屋用途不一致的，属土地登记为住宅用地，房屋登记为商业或营业房的，除查实证明原登记用途错误按规定办理更正登记外，参照 2007 年绍市府办抄第 353 号规

定或按当地有关规定办理。其余原则上继续按照原记载的房屋、土地用途进行登记。

3) 原房产证用途为空白(未明确用途), 则不动产登记时房屋用途仍保留空白, 以“-”代替, 但房屋权属来源为房改房的, 房屋用途可明确登记为住宅; 查实有证据明确房屋用途的, 且与相应土地用途一致的, 直接按明确的用途登记。

2. 只办理了房屋或土地一种权利的转移登记, 另一种权利未办理转移手续, 造成房地登记权利人不一致的。

1) 对房屋已经办过多次转移登记, 土地未进行登记或还登记在最早的权利人名下, 房地办理不同步, 导致房地权利主体不一致, 现房屋权利人申请房地一体的不动产登记时, 如涉及相关转让方无法配合办理相关登记手续的, 在不动产登记机构查清历次房屋转移登记档案, 确认权属来源清楚、合法的条件下, 可由现房屋权利人出具自愿承担一切法律后果的承诺单方申请, 在不动产登记机构门户网站公告, 期满无异议后, 予以直接办理权利主体一致的不动产权登记。如涉及划拨土地需有偿使用的, 按当地有关规定办理。若原权证无法收回的, 应在不动产登记机构门户网站公告作废。对于土地使用权未进行首次登记的, 申请人应提交不动产权籍调查成果。

2) 对土地按实际使用状况登记, 房屋仍登记在原所有权人名下导致房地权利主体不一致的, 如房屋所有权人申请土地使用权更正登记到其名下, 可经土地登记权利人同意, 双方共同申请

予以办理。如权利人已死亡的，按继承程序明确继承权利人后，按上述规定办理。

3. 对办理不动产登记业务中，经权籍调查或实地查看发现不动产统一登记实施前的房屋登记内容与实际现状不一致的，应分情况处理：

1) 已登记房屋无变化的，可仍按原登记情况办理。

2) 已登记房屋灭失（含部分灭失）的，应办理不动产权注销（变更）登记。

4. 以房屋建筑占地范围划定宗地单元，且其上已登记房屋无变化，因房地分散历史原因存在土地和房屋登记面积不相一致情形的，以尊重历史为原则，仍按原土地面积和房屋面积办理不动产登记。

（二）涉及土地、房屋至少其中一项权利未登记的

1. 不动产统一登记前，已完成大部分权利人分户产权登记（取得房产证和土地证）的商品房、单位自建成套住房、保障性住房、拆迁安置房等项目，少数剩余购房人申请办理不动产登记时，由购房人单方申请办理不动产权转移登记，经不动产登记机构公告无异议后，予以登记。

2. 已取得房屋所有权证但未取得国有土地使用证的，当事人申请办理不动产登记时，应核查土地权属来源资料，并分情况处理：

1) 对土地权属来源合法（含可以证明相关用地及建设审批

手续已完成)的,应予以办理。对于需要不动产权籍调查的,由原土地权利人或者房屋所有权人委托进行。原房屋登记内容原则上保持不变。

2)对其他无法提供土地权属来源的,在属地人民政府组织国土、住建、规划和消防等部门会商处置后,不动产登记机构依据有关部门处理的证明材料办理不动产登记。

3.在原用地红线范围内经批准新建、加层或扩建房屋且已完成竣工验收备案的工业项目,申请新增建筑物不动产登记的,可简化办事程序,在权利人提交权籍调查成果后,由土地复核部门会同不动产登记机构现场踏勘核实,形成踏勘意见书,据此办理新增不动产的首次登记。

(三) 涉及土地、房屋权属转移登记的

1.司法裁定的未动工或在建工程项目,按《绍兴市中级人民法院 绍兴市国土资源局关于明确司法执行中涉及土地房屋处置相关问题的通知》(绍市土资发〔2016〕36号)的规定办理转移登记,之后由买受人办理土地复核验收等相关手续。

2.对协议离婚的,在尚未按离婚协议约定不动产归属办理转移登记前,允许当事人共同到不动产登记机构现场变更离婚协议中关于不动产归属的约定,当场书面签订关于不动产处置的变更协议,不动产登记机构可按变更协议予以办理。但协议离婚时所约定不动产归属涉及未成年子女等限制民事行为能力人、无民事行为能力人的除外。

3. 除建筑物区分所有权类型的不动产转让外，其他不动产申请转移登记时，需审查所提交的转让合同中是否载明土地使用权范围、数量等转让交易的内容，如未明确应在转让合同中予以载明，或签订土地使用权转让补充协议，再予办理。

二、依法合规办理不动产抵押权登记

1. 对已办理国有建设用地使用权抵押登记或在建建筑物抵押登记的商品房开发项目，在申请办理预购商品房预告登记及抵押权预告登记时，属于在建建筑物抵押的，需先解除该房屋对应的在建建筑物抵押权；属于国有建设用地使用权抵押登记的，应提交土地抵押权人同意办理预购商品房预告登记及抵押权预告登记的书面意见。

2. 不动产统一登记实施前，合法土地上存在历史原因无法登记建筑，如抵押人出具同意放弃该建筑权益，并在实现抵押权时随同抵押物一并处置的书面承诺前提下，可对已登记的不动产予以办理抵押登记。

3. 属于房地产开发项目的，申请办理国有土地抵押登记时，一般应征询建设部门颁发《商品房预售许可证》情况，且土地抵押期限不能超过项目竣工截止日期；对已取得《商品房预售许可证》的地块，应按在建建筑物设定抵押权。

三、及时妥当处理注销登记问题

1. 人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后，要求办理注销登记的，不动产登记机构可依征收部门申请嘱

托办理注销登记。

2. 对不动产统一登记实施前，因征收（拆迁）导致不动产已灭失但未办理注销登记的，应简化注销登记手续。可由权利人凭征收（拆迁）协议或征收管理部门出具的证明申请不动产权注销登记；也可由征收部门提供房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定以及核实确认后的征收（拆迁）清册，申请不动产权注销登记。对原权属证书无法收回的，由申请人（权利人或征收部门）出具书面说明，不动产登记机构予以公告作废。

3. 对房屋被拆迁实际已拆除的，原房屋所有权人申请办理注销登记应予受理，受理后经不动产登记机构现场踏勘确认拆除的，予以注销。

4. 对不动产统一登记实施前未依法办理房屋拆迁征收相关手续，只是以“收购”等名义签订了房屋产权转移协议，且已拆除的，可由收购人单方申请办理注销登记，不动产登记机构在门户网站上发布注销公告，再予以注销。

四、妥善处理其他登记问题

1. 因房屋的幢基底涉及跨宗地红线且涉及宗地为同一权利人的，一般可合并宗地予以登记，如土地用途或土地出让终止日期不一致的，合并后的土地使用期限终止日期应按较早到期时间登记，并在不动产权证书“附记”中注明原合并的宗地各自土地面积、用途及出让终止日期。

2. 若土地被征收而引起宗地界址变化的，权利人提出变更

申请后，一般情况下由登记机构直接登记，不再办理审批手续。如果宗地在征收后，为了提高剩余地块的利用价值，权利人申请与同一权利人的相邻宗地进行合并，在权利人提供新的权籍调查成果后，参照上面第 1 点办理登记。

3. 原不动产权属证书上登记多套成套住宅，申请人申请分别发证的，经实地查看，权属界线清晰、封闭且具有独立使用功能的，可按套分别发证。对商业商务类房地产，如属于原始出让、规划审批允许分割权属单元的，可按原审批意见办理单元权属登记；其他要求分割权属单元的，应不得影响整体功能，参照《绍兴市人民政府办公室关于加强市区商业商务类项目管理的意见》（绍政办发〔2013〕107 号）规定实施。严格控制宾馆、酒店类项目及对于权属分割将影响整体功能的项目，不得进行权属分割。

五、其他

本意见自公布之日起 30 日后施行，有效期为 5 年。