

仙居县人民政府办公室文件

仙政办发〔2024〕12号

仙居县人民政府办公室 关于印发仙居县不动产登记历史遗留问题处置 若干意见（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《仙居县不动产登记历史遗留问题处置若干意见（试行）》已经2024年第3次县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

仙居县人民政府办公室

2024年4月18日

仙居县不动产登记历史遗留问题处置 若干意见（试行）

为加快解决我县因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等相关法律法规，和《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）、《浙江省自然资源厅关于印发〈加快解决不动产登记历史遗留问题专项行动方案〉的通知》（浙自然资规〔2023〕88号）等文件精神，经县政府同意，特制定本处置意见：

一、基本原则

（一）以民为本、先行先办。践行以人民为中心的发展思想，切实保障群众合法权益，有效化解社会矛盾，将建设单位责任与群众利益相分开，对量大面广、急难愁盼的问题率先处理，提供便捷高效的办理途径，在优先解决群众办证问题的同时，依法依规查处建设单位的违法违规行为。

（二）尊重历史、实事求是。对通过摸排列入处理范围的项目，由各职能部门依据该项目的违法违规情况，结合部门职责，摸清历史遗留问题产生的根源，充分尊重历史成因以及政策法规逐步完善的实际，充分考虑群众的办证需求，紧盯群众最关心最直接最现实的问题，提出切实可行的处理意见。

（三）明确主体、分类处置。严格落实属地管理的主体责任，县领导小组组织各单位对造成不动产“登记难”的前端难点问题开展分类梳理，研究制定处置方案，根据“缺什么、补什么、谁

审批谁负责”的原则，按本处置意见采取先易后难、分类处理的方式，各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，启动办证手续。

（四）完善制度，严谨高效。健全机制、优化流程、缩短时限，实现群众不动产“办证难”诉求统一归集化解，最大限度便民利民，严格按规矩办事、按程序决策，对于历史遗留问题导致不动产“办证难”涉及的重大事项，落实请示报告、容错报备、集体议事决策等制度，严禁乱收费、从严防控廉政风险、法律风险、社会风险和舆论风险。

二、适用范围

2021年1月4日前国有建设用地上已经出售的住宅项目、易地搬迁安置住房项目等，未办理建设用地使用权及房屋所有权首次登记或转移登记，存在购房人“办证难”，导致合法权益无法保障的历史遗留问题；县不动产登记历史遗留问题处置工作领导小组认为需要办理的其他历史遗留问题。

有以下情形之一的房屋，纳入范围：1.用地手续不完善；2.规划许可、规划核实不完善影响登记；3.开发建设单位申请主体不清或缺失；4.竣工验收、消防验收手续不完善；5.欠缴土地出让价款和相关税费；6.原分散登记的房屋、土地信息不一致；7.跨宗地建设；8.土地使用权被抵押影响登记。

有下列情形之一的房屋，不纳入范围：1.存在权属争议的；2.存在重大安全、消防隐患的；3.严重影响规划实施，涉及严重违法用地、违法建筑的；4.被列入征收或改造、整治等拆除范围的；5.被法院查封或涉及刑事侦查查封等不适宜纳入的情形。

三、处置措施

（一）关于解决用地手续不完善问题

1. 政府主导的国有土地上安置房、棚改房、保障性住房等项目用地手续不完善的，由建设单位或其他办理主体凭项目立项依据、征地拆迁协议等材料向县自然资源部门提出申请，县自然资源部门按照申请主体提供的拆迁安置协议等确认的住户名单及安置面积补办到户的划拨手续或协议出让手续后再办理不动产权证。

国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，由建设单位或其他办理主体凭项目立项依据、集资文件或其他证明材料向县自然资源部门提出申请，县自然资源部门确认后按划拨方式补办用地手续，不再收取划拨成本费用。购房人凭集资文件、原始买受协议或购房发票等依据可单方申请分割登记到户。

2. 其他建设项目用地手续不完善的，可以按照实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式补办用地手续。在 2001 年 10 月 22 日国家《划拨用地目录》发布实施后建造完成，符合《划拨用地目录》规定的，可按照划拨方式补办用地手续；在国家《划拨用地目录》发布实施前建造完成的，可按照项目建设时的政策规定补办用地手续。

3. 已经办理了房屋所有权登记，因各种原因导致土地手续无法办理的，房屋占用土地的宗地权属界线清晰，权属范围经公告（公告期为 15 个工作日）无异议，报经县人民政府同意后，可以直接按现状补办划拨或者协议出让手续。

（二）关于规划核实不完善影响登记的问题

4. 2007 年 2 月 1 日《浙江省建设工程竣工验收规划认可办法（试行）》实施前的建设项目，在符合国土空间规划的前提下，县

自然资源部门按现状出具规划认定或核实意见。规划认定或核实意见作为申请不动产登记时确定建设工程符合规划的材料。

5. 建设项目部分符合规划满足单独楼栋条件的，县自然资源部门对符合规划的单独楼栋先行核实，并出具规划核实意见。核实意见的书面材料作为建设工程符合规划的材料。

6. 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，在符合国土空间规划的前提下，处置方案报经县领导小组同意后，县自然资源部门可在补办用地手续后进行实地规划核实，按现状出具规划核实意见，可作为不动产登记资料。

7. 已取得建设工程规划许可，但存在超出建设工程规划许可的范围、超容积率等违反许可规定情形的，对涉及超占超建部分应当采取改正措施消除影响，限期改正；对无法采取改正措施消除影响的，限期拆除；确实无法拆除的，由县相关主管部门对超占超建部分形成认定处置意见，并对符合规划部分出具规划核实意见。不动产登记时能区分超占超建位置的，应当在宗地图和房屋楼层平面图中标明位置和面积；未能区分超占超建位置的，应当注明面积。

（三）关于开发建设单位申请主体不清或缺失的问题

8. 开发单位或有关单位灭失的，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，小区已成立业主委员会的由业主委员会代为申请办理，未成立业主委员会的由街道办事处、乡镇人民政府代为申请办理。因开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移

登记一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记的，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

国有土地上已建成入住、申请材料齐全、权属清晰无争议的商品房、单位自建成套住房、保障性住房、拆迁安置房等开发建设项目，原开发建设单位未灭失但不配合办理首次登记的，开发单位的行业主管部门应当督促其积极履行义务，经仲裁委员会仲裁、人民法院裁定不动产登记申请义务人的，当事人可持生效法律文书申请办理首次登记，不动产登记簿应记载相关情况，业主在缴纳相关税费后，可申请办理转移登记。

（四）关于竣工验收手续不完善的问题

9. 1998年9月1日（《中华人民共和国消防法》实施）前已建成的项目，未进行改建（含用途变更）、扩建的，无需办理建设工程消防验收（备案）手续。2000年10月1日（《浙江省房屋建筑工程竣工验收备案管理实施细则（暂行）》实行时间）前已建成的项目，未进行改建（含用途变更）、扩建的，无需工程竣工验收备案。建设工程项目能够补办竣工验收备案手续的，建设单位或其他办理主体应当按规定补办。对其他因各种原因确无法取得竣工验收备案结果的，按建筑工程“竣工测验合一”改革工作的要求，由涉及专项验收的相关单位对项目出具联合审查备案意见，作为房屋竣工的材料。

（五）关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题

10. 房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款和违约金，以及将经济适用住房等政策性住房按商品房对外销售但未补缴土地出让价款，或者开发单

位欠缴税费的，县自然资源部门将处置方案报经县领导小组同意后，按照“证缴分离”的原则，在税务等部门追缴土地出让价款、税费和违约金的同时，业主凭缴款凭证及已经备案的购房合同向税务部门完税后申请办理不动产权证。

11. 房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款、违约金和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠土地出让价款、违约金和相关税费后，可办理不动产登记。

（六）关于原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题

12. 在办理不动产统一登记时，原房屋、土地坐落信息不一致的，以地名管理部门出具的文件证明为依据。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，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。

13. 因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经查阅登记簿，房屋权属关系变动清晰且无争议的，可以按照不动产登记的规定程序，由房屋所有权人出具书面具结书并单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。原土地使用权证书无法收回的，由不动产登记机构公告作废。

（七）关于跨宗地建设的问题

14. 同一权利主体因依法分期或分宗取得土地使用权，跨宗地建设需要合并宗地的，由开发主体提出合并宗地申请，报县自然资源部门会同建设等部门进行审核，需合并的宗地权利类型、权利性质、用途及土地使用期限一致的，可出具同意合并宗地意见，

作为不动产登记资料；涉及土地使用期限不一致的，按土地使用权终止时间在前的使用期限确定。多宗地的权利类型、权利性质、用途等不一致的，不得办理宗地合并手续。

15. 多主体联建、产权清晰的城镇住宅（含划拨土地），经开发单位共同申请并提出分割、分摊方案，报县自然资源、建设等主管部门对规划、用地、消防、安全等情况进行联合审核，审核通过意见作为不动产登记资料，分割不动产应满足国家关于不动产单元设定的要求。

（八）其他问题

16. 不动产统一登记实施前，购房人已办理房屋所有权登记，但土地使用权仍登记为开发建设单位并处于抵押、查封状态，或土地使用权在抵押、查封前已取得购房合同备案或预告登记，或购房人购买已登记至房地产开发公司名下的房产处于抵押、查封状态，购房人申请办理不动产登记的，由县领导小组牵头，协调开发单位、金融机构和法院，通过还款、协商、追缴、置换等方式处理债务纠纷问题，推进抵押和查封问题的化解。

经开发建设单位与抵押权人、查封单位协商一致的，在明确置换抵押物或查封标的等解决方案前提下，不动产登记机构可办理登记，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明相关状况。

17. 项目依据相关规定配建的地下空间（车库、车位、储藏室等，属人防工程除外），经规划等部门依法批准并验收通过的，可以办理不动产登记。对于土地出让或划拨时未约定地下空间规模的，可以办理房屋的不动产权证，房屋用途以规划核实确认的房屋测绘报告中的用途为准。对于土地出让或划拨时约定地下空间规模的，可以办理土地的不动产权证，土地用途按照出让合同或

划拨决定书约定的主要用途，地下空间用地面积为房屋测绘报告中的套内面积。

四、处置程序

（一）摸清问题底数

各乡镇人民政府、街道办事处对辖区内国有建设用地上不动产登记历史遗留问题进行调查摸底，坚持从问题根源出发，重点对信访、群众投诉、媒体曝光等方式反映的不动产“登记难”问题进行梳理汇总，建立清单台账，掌握项目建设单位、涉及住户、手续办理、建成时间、入住情况、税费缴纳等情况，做到全覆盖、零遗漏。

（二）申报

符合适用范围项目（根据本意见能直接办的除外）的开发单位或有关单位向县领导小组办公室提交书面申请。开发单位或有关单位灭失的，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；没有承继单位或上级主管部门的，由街道办事处、乡镇人民政府或业主代表代为申请。

（三）完善手续

对申报受理的项目，县领导小组办公室召集各相关部门按照“尊重历史、统筹兼顾、让利于民、完善手续”的原则，深入分析历史遗留问题的成因，结合实际情况分类研究，并明确具体处置方案报经县领导小组同意后列入办理范围，各相关单位要创造条件，补充相关材料，主动做好服务。

同时，要严格控制历史遗留问题处置的范围，严防违法违规行为以历史遗留问题合法化，严禁将按正常报建手续办理的项目通过历史遗留问题进行处理。

（四）办理登记

县自然资源部门在收齐各职能部门出具的书面意见和申请人提交的相关材料报县领导小组签批后，按照“先行登记，并行完善”的原则，先行为符合登记条件的业主办理不动产权证；如涉及土地出让金或权属转移的，按规定缴纳相关税费后办理不动产权证。

五、强化保障

（一）完善处置机制。建立县不动产登记历史遗留问题处置工作会商机制，不定期研究不动产登记历史遗留问题处置意见。

（二）明确职责任务。会商机制的主要任务是听取各成员单位工作开展情况、存在困难、确定办理范围、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。各成员单位按照职能职责认真落实会商和会议确定的工作任务和议定事项。

六、其他

本意见未尽事宜，由各相关主管部门负责解释。

本意见自印发之日起施行，有效期至2028年4月16日。