关于加快化解贵港市**本级**不动产登记历史

遗留问题的意见

为落实以人民为中心的发展理念，妥善解决不动产登记历史遗留问题，保护不动产权利人合法权益，维护社会和谐稳定。现根据《中华人民共和国民法典》《土地管理法》《城乡规划法》《房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等法律法规，以及《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）（以下简称“自然资源部１号文件”）和《广西壮族自治区自然资源厅印发关于加快解决不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》（桂自然资发﹝2021﹞54号）（以下简称“自然资源厅54号文件”）精神，结合我市本级实际，提出如下意见:

**一、基本原则**

**（一）依法依规，分类施策。**坚持维权和违法分离原则，采取分类处置方式；坚持问题导向，分清轻重缓急，先易后难，分类解决问题，成熟一个解决一个；依照法律法规和有关规定开展不动产登记。

**（二）尊重历史，实事求是。**对实施不动产统一登记以前的问题，要充分考虑我市城市建设发展的历史、现状和法律法规政策逐步完善的过程，要尊重历史、实事求是、公正客观地解决不动产登记历史遗留问题。

**（三）便民利民，维护权益。**围绕“减少审批环节、缩短审批时限、优化审批流程、提高审批效率”的原则，在严格审核当事人有关材料的基础上，依法维护国家、集体、个人等合法权益，不断提高行政效能。

**二、分类处理历史遗留问题**

**（一）关于贯彻落实自然资源部1号文件和自然资源厅54号文件精神有关事宜**

**１.**自然资源部1号文件和自然资源厅54号文件中，已明确不动产登记历史遗留问题处理意见的，原则上按文件规定精神贯彻执行。为进一步优化处理流程、加快处理步伐，明确事宜如下：（1）对“报经当地人民政府同意”、“报经市、县人民政府同意或批复同意”（按规定需报自治区人民政府的除外）和“市、县人民政府指定或组织”事项，由市、县自然资源部门进行审核批准或处理；（2）对“权属关系变动清晰且无争议”和“无权属争议”的事项，按“经不动产所在地市、县自然资源部门调查核实，并在市、县自然资源部门门户网站及实地公告（公示期不少于15个工作日）无异议或异议不成立的”处理；（3）对“依法征收为国有建设用地”问题，按“用地地类在2009年全国第二次土地调查成果为建设用地的，认定为国有建设用地”处理。

**（二）关于自建房宗地超出审批面积和房屋超建、未批先建的问题**

**２.关于解决已取得房屋所有权证、土地使用权证，但土地登记宗地面积与实际使用面积不一致的问题。**原个人住宅已办有房屋所有权证、国有土地使用证，但房屋实际使用土地面积超过原国有土地使用证登记宗地面积，地类在2009年全国第二次土地调查成果为建设用地的，经不动产所在地市、县自然资源部门调查核实，且在市、县自然资源部门门户网站及实地公告（公示期不少于15个工作日）无异议或异议不成立的，认定当事人已取得国有建设用地权属。按本“意见”第12条作出处理后，原证记载面积的按照本“意见”中划拨土地补办出让相关规定补交出让金，超出原证记载土地面积的按现行规划土地用途所处土地级别基准地价的70%交纳出让金，土地使用者缴清土地出让金及相关税费后，自然资源部门以实际用地面积办理不动产登记。

**3．关于解决已取得房屋所有权证和土地使用证，但房屋所有权证登记建筑面积与现状不一致的问题。**权利人持有土地使用权证和房屋所有权证，因多种原因，实际建筑面积大于原房屋所有权证记载建筑面积，且增多部分建筑面积未按相关规定办理建设工程规划报批报建手续的，对于六层以下（含六层）已建成使用的房屋，按本“意见”第12条作出处理后，由权利人委托有相应资质等级的第三方房屋质量安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定，并出具检测鉴定报告或鉴定结论，在房屋质量安全合格的前提下，其检测鉴定报告或鉴定结论作为办理不动产登记申请材料。

**4．关于解决已取得国有土地使用权证，但未办理房屋所有权证的问题。**不动产统一登记以前，土地已取得国有土地使用权证，且房屋已建成使用，但未取得建设规划部门的建设工程规划许可、竣工验收等手续，或存在擅自超出建设工程规划许可的范围建设房屋，且六层以下（含六层）已建成使用的房屋的，按本“意见”第12条作出处理后，由申请人委托有相应资质等级的第三方房屋质量安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定，并出具检测鉴定报告或鉴定结论，在房屋质量安全合格的前提下，其检测鉴定报告或鉴定结论作为办理不动产登记申请材料，并按照划拨土地补办出让相关规定给予补办出让手续，土地使用者缴清土地出让金及相关税费后，办理不动产登记。

**（三）关于解决涉及个人房屋划拨土地补办出让的问题**

**5．关于解决个人自建房划拨国有建设用地使用权补办出让的问题。**根据《贵港市人民政府关于印发贵港市本级国有划拨土地使用权补办出让核定权益价格标准的通知》（贵政发〔2015〕15号）中第二条、《贵港市人民政府关于重新确定个人国有划拨住宅用地补交土地出让金标准的通知》（贵政发〔2015〕16号 )中第一条的相关规定，按相应的用途办理补办出让手续。对于存在土地证和房产证登记用途不一致的情况，按现行规划重新明确土地用途后，按相应的用途办理补办出让手续。

（1）划拨国有建设用地使用权上个人住宅自建房补交土地出让金计算公式为：

补交土地出让金=出让面积×所处土地级别住宅用途基准地价×40%×层数修正系数（4.5层及以下的，层数修正系数为1；4.5层以上的，层数修正系数=层数÷4.5）；

（2）划拨国有建设用地使用权上个人商业自建房补交土地出让金计算公式为：

补交土地出让金=出让面积×所处土地级别商业用途基准地价×70%；

（3）划拨国有建设用地使用权上个人商住自建房补交土地出让金计算公式为：

补交土地出让金=出让面积×50%×所处土地级别住宅用途基准地价×40%+出让面积×50%×所处土地级别商业用途基准地价×70%。

本条款所定标准和比例，在本“意见”有效期满后继续执行。**6. 关于解决划拨国有建设用地使用权上已购房屋上市交易补交土地出让金的问题。**

**（1）**划拨国有建设用地使用权上已购住房上市交易补交土地出让金根据《贵港市人民政府办公室关于进一步明确划拨国有建设用地上商品住房交易补交土地出让金有关问题的通知》（贵政办通〔2016〕166号）中第二、三条的相关规定，计算公式为：补交土地出让金=（已购住房建筑面积÷楼层数）×标定地价×缴纳比例。

其中：已购住房建筑面积÷楼层数为所分摊的土地面积；划拨国有建设用地上商品住房补交土地出让金缴纳比例为40%；划拨国有建设用地上经济适用房、房改房、经房改部门批准的集资房和各级政府主导的棚户区改造安置房补交土地出让金缴纳比例为10%。

标定地价=基准地价×区位修正系数×容积率修正系数×年期修正系数。

容积率=该幢房屋计容建筑面积÷该幢房屋占地面积。

（2）划拨国有建设用地使用权上已购商铺上市交易补交土地出让金计算公式为：

补交土地出让金=所处土地级别商业用途基准地价×建筑面积×缴纳比例

其中：一层缴纳比例为70%；二层及二层以上缴纳比例为一层缴纳比例的20%。

本条款所定标准和比例，在本“意见”有效期满后继续执行。

1. **关于解决国有西江农场利用自有划拨国有建设用地安排给单位职工建设住宅楼房的统一登记办证问题。**

７.国有西江农场利用自有划拨国有建设用地，组织建设住宅楼房或安排给本单位职工独自建房且已颁发本单位内部通用的“土地证”和“房产证”的，地类在2009年全国第二次土地调查成果为建设用地的，经不动产所在地市、县自然资源部门调查核实，并在市、县自然资源部门门户网站及实地公告（公示期不少于15个工作日）无异议或异议不成立的，认定当事人已取得国有建设用地权属。按本“意见”第12条作出处理后，由当事人委托有相应资质等级的第三方房屋质量安全鉴定机构对工程项目进行安全鉴定，并出具检测鉴定报告或鉴定结论，在房屋质量安全合格的前提下，其检测鉴定报告或鉴定结论作为办理不动产登记申请材料。参照本“意见”中划拨土地补办出让相关规定，补办出让手续并缴清土地出让金及相关税费，土地、房屋使用人及国有西江农场共同申请办理不动产转移登记。

**（五）其他问题**

**8．关于解决不动产登记原始登记档案资料缺失的问题。**

除按自然资源厅54号文件精神执行外，对通过相关职能部门无法给予相关资料补正、补发或存根复印的，不动产所在地市、县自然资源部门、不动产登记机构经办人员到现场对土地、房屋权属调查及对相邻宗地权利人进行询问记录调查土地、房屋使用管理情况，根据调查结果、《不动产登记资料查询结果证明》、申请人的《土地、房屋无权属争议承诺书》，拟定调查情况在自然资源部门的门户网进行公告，经门户网站公告及实地公告（公示期不少于15个工作日）无异议或异议不成立的，则《不动产登记资料查询结果证明》、申请人的《土地、房屋无权属争议承诺书》、现场公告照片、门户网公告登载的截图、权属调查现场问话笔录等材料，不动产登记机构视为合法合规的申请材料，予以办理相关不动产登记。

**9．关于解决产业园区已取得国有建设用地使用权，未办理房屋不动产权证的问题。**

由各级人民政府主导的产业园区建设项目，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，在符合国土空间规划的前提下，由项目业主按现状出具项目建设工程设计方案文本及规划设计总平面图，报市、县自然资源部门审核，出具规划意见，符合规划设计条件的，再由项目业主委托有相应资质等级的第三方房屋质量安全鉴定机构对工程项目进行安全鉴定，并出具检测鉴定报告或鉴定结论，在房屋质量安全合格的前提下，其检测鉴定报告或鉴定结论作为房屋符合工程建设和验收要求的替代材料，予以办理不动产登记。

应当办理消防和人防手续的项目，项目开发建设单位可按照项目竣工时的消防和人防技术标准要求组织消防和人防安全条件评估，如不合格的，按要求整改合格后，由不动产所在地住建部门补办消防、人防验收等手续后，再办理不动产登记。

**10.关于解决党政机关、国有企事业单位主导的老旧开发区房地不动产登记难的问题。**由党政机关、国有企事业单位主导的国有建设用地开发项目，对于当时已取得土地权属的，在符合现行城镇规划前提下，土地使用者当时与党政机关、国有企事业单位签订有协议或者有相关安排通知书并按协议缴清房地款的，土地实际使用者交清土地出让价款（土地出让价款=出让面积×所处土地级别住宅用途基准地价×70%）及相关税费后，由实际土地使用者单方申请以出让方式办理不动产首次登记（土地用途为住宅）。

对于当时尚未取得土地权属的，宗地在符合现行城镇规划前提下，以当时完成土地征收时确定的开发规划界线为范围，土地使用者当时与党政机关、国有企事业单位签订有协议或者有相关按排通知书并按协议缴清房地款的，地类在2009年全国第二次土地调查成果为建设用地的，经不动产所在地市、县自然资源部门调查核实，并在市、县自然资源部门门户网站及实地公告（公示期不少于15个工作日）无异议或异议不成立的，认定当事人已取得国有建设用地权属。按本“意见”第12条作出处理后，土地实际使用者交清土地出让价款（土地出让价款=出让面积×所处土地级别住宅用途基准地价×70%）及相关税费后，由实际土地使用者单方申请以出让方式办理不动产首次登记（土地用途为住宅）。

**11．**关于解决未经房改部门批准，利用自有土地组织建设公有住房的问题。党政机关、国有企事业单位在自有国有建设用地上组织建设公有住房，未经房改部门进行公有住房审核批准，但已安排或出售给干部职工使用的，对原组织建设时已有建设工程规划手续、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申请办理竣工验收手续和不动产登记，办理不动产首次登记后，参照本“意见”中划拨土地补办出让相关规定，补办出让手续并缴清土地出让金及相关税费后，办理不动产转移登记；对原组织建设时没有建设工程规划手续的，由承继单位或上级主管部门作为申请主体，委托有相应资质等级的第三方房屋质量安全鉴定机构，对工程项目进行安全鉴定，并出具检测鉴定报告或鉴定结论，在房屋质量安全合格的前提下，其检测鉴定报告或鉴定结论作为办理不动产登记申请材料，办理不动产首次登记后，参照本“意见”中划拨土地补办出让相关规定，补办出让手续并缴清土地出让金及相关税费后，再办理不动产转移登记。

**三、**其他需明确事宜

**12.** 按本“意见”处理的违法建筑，均属于《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定的“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”的情形，按照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定进行处罚，即责令限期改正，处建设工程造价百分之五的罚款。建设工程造价按照600元/平方米计算。

**13.**由市自然资源部门（具体实施单位为市不动产登记办证中心）直接审定涉及个人不动产登记办证需缴纳土地出让价款，土地划拨价款的数额，并在不动产登记窗口办理相关登记手续，市自然资源部门不需另外行文报市人民政府审批。

四、**几点要求**

**（一）提高思想认识**。各辖区政府和各有关部门要讲政治、顾大局，从历史发展的长远眼光高度重视解决不动产登记历史遗留问题，切实做到在宏观上平衡把控、微观上大胆探索，切实增强共同做好处理不动产登记历史遗留问题工作的思想自觉和行动自觉。

**（二）加强组织领导。**成立市不动产登记历史遗留问题处理工作专班，市人民政府分管领导为召集人，市自然资源局、财政局、住建局、发改委、司法局、审计局、中级人民法院、纪检监察，辖区政府，贵港市税务等相关部门为成员，共同研究解决市本级不动产登记遗留问题。

**（三）切实维护群众权益。**各辖区政府和各有关部门要紧密配合，共同推进遗留问题的处理。要积极回应群众诉求，部门间要通过联合办公完善手续，提高效率，不得要求群众自我举证、往返跑路。

**（四）加强政策解读和宣传。**要用老百姓容易接受的、通俗易懂的语言做好国家法律法规和相关政策的宣传解释工作。要密切关注舆情动态，加强舆论引导，共同营造良好社会氛围。

本“意见”自印发之日起施行，有效期至2023年　月　日。本“意见”发布前的其它有关文件内容与本“意见”不相符的，按本“意见”执行。实施不动产统一登记后新形成的问题不适用本“意见”。