

# 广西壮族自治区崇左市 自然资源局文件

崇自然资发〔2022〕48号

## 崇左市自然资源局关于印发《崇左市本级不动产登记历史遗留问题处理意见》的通知

各县（市、区）人民政府，市直各有关部门：

经市人民政府同意，现将《崇左市本级不动产登记历史遗留问题处理意见》印发给你们，请贯彻执行。



# 崇左市本级不动产登记历史遗留问题 处理意见

为落实以人民为中心的发展理念，妥善解决我市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，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）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）要求，结合我市实际，现提出如下意见：

## 一、关于贯彻落实自然资发〔2021〕1号和桂自然资发〔2021〕54号文件精神有关事宜

（一）自然资发〔2021〕1号和桂自然资发〔2021〕54号已明确不动产登记历史遗留问题处理意见的，原则上按文件规定贯彻执行。

1. 对于“权属关系变动清晰且无争议”和“无权属争议”的事项，由市自然资源局调查核实，并在市自然资源局门户网站及实地公告30个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，确认为权属清晰、无争议。

2. 对于“依法征收为国有建设用地”的问题，如房屋用地地类在2009年全国第二次土地调查成果中为“城镇（201、202）

建设用地”的，认定为国有建设用地。

## **二、关于解决申请主体缺失问题**

### **(二) 关于开发建设单位灭失的问题。**

1. 国有土地上已经出售房屋且购房合同已备案的建设项目，土地已登记，但因开发建设单位或有关单位已经灭失无法办理出售房屋登记，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；没有承继单位和上级主管部门的，由市人民政府指定的机构、组织或业主委员会、业主代表代为申请办理。开发建设单位灭失的，由市自然资源局在其门户网站及实地公告 30 个工作日无异议或异议不成立的，不动产首次登记与转移登记一并办理，首次登记时在登记簿中记载权利主体灭失情况。

2. 开发建设单位灭失，但土地和建筑物均已完成初始登记或不动产首次登记的，购房人持已备案的购房合同可单方申请办理转移登记；如购房合同未经备案且属于唯一权利人的，由市不动产登记机构组织核实后在市自然资源局门户网站及实地进行公告 30 个工作日，公告无异议或异议不成立，可由购房人单方申请办理不动产转移登记，并将交易信息报房产管理部门备案。

### **(三) 关于开发建设单位法定负责人失联导致申请主体缺失的问题。**

开发建设单位未注销，因法定负责人失联造成不动产登记申请主体缺失的，由市自然资源局书面告知开发建设单位，在市自然资源局门户网站及实地进行公告 60 个工作日无异议或异议不

成立的，由市人民政府指定的机构、组织或小区业主委员会或三分之二以上的业主代表作为主体申请办理不动产首次登记和转移登记。

### 三、关于解决个人自建房宗地超出审批面积、房屋超建、未批先建的问题

#### （四）关于已取得国有土地使用证，但土地登记宗地面积与实际使用土地面积不一致的问题。

个人在国有建设用地上自建房已办理国有土地使用证，但房屋实际使用土地面积超过原证书记载面积的，分两种情形进行处理：

1. 宗地四至界址不变，因宗地面积与现实测面积存在误差的，按实测面积为准，原为划拨性质的宗地直接申请办理不动产变更登记；原为出让性质的宗地，超出原发证面积部分，由使用权人与市自然资源局签订补充出让合同，土地出让价款按原出让时间的土地出让价格补缴后，申请办理不动产变更登记。

2. 宗地四至界址发生改变，经市自然资源局调查核实，并在市自然资源局门户网站及实地公告 30 个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，视超出面积情况按以下方法处理：

（1）房屋实际使用土地面积不超过原证书记载面积的 3%（含 3%），按实际使用土地面积办理不动产变更登记；

（2）房屋实际使用土地面积超过原证书记载面积的 3%但不超过 15%（含 15%），地类为国有建设用地的，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，检测鉴定报告或鉴定结论认定房屋质量安全合格的，按本通知第（十六）条作出处理并补办规划手续后，超出原证书记载土地面积的部分按协议出让方式补办用地手续，根据申请补办出让时的评估价计缴土地出让价款，土地使用者缴清土地出让价款及完税后，可申请办理不动产变更登记。

（3）房屋实际使用土地面积超过原证书记载面积的 15%，但已办有房屋所有权证，且证书记载的建筑面积与实际建筑面积相一致的，地类为国有建设用地的，超出原证书记载土地面积的部分按协议出让方式补办用地手续，根据申请补办出让时的评估价计缴土地出让价款，土地使用者缴清土地出让价款及完税后，可申请办理不动产变更登记。

**（五）关于已取得国有土地使用证和房屋所有权证，但房屋所有权证登记建筑面积与现状不一致的问题。**

申请人已办理国有土地使用证和房屋所有权证，但由于各种原因，房屋实际建筑面积超出原证书记载的建筑面积，超出的建筑面积未按规定办理建设工程规划许可手续的，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，检测鉴定报告或鉴定结论认定房屋质量安全合格的，按本通知第（十六）条作出处理并补办规划手续后，可申请办理不动产变更登记。

**（六）关于国有土地上个人自建房已取得国有土地使用证，但未办理房屋所有权证的问题。**

个人自建房已取得国有土地使用证，房屋已建成使用，但未

取得建设工程规划许可、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，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，检测鉴定报告或鉴定结论认定房屋质量安全合格的，分两种情形进行处理：

1. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前已经建成的房屋，经市自然资源局公告30个工作日无异议或异议不成立的，可申请办理房屋不动产登记。

2. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后建成的房屋，对尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，经市自然资源局公告30个工作日无异议或异议不成立的，按本意见第（十六）条作出处理并补办规划手续后，可申请办理房屋的不动产登记。

#### **四、关于解决房屋、土地登记用途不一致问题**

**（七）申请对象为个人的情形。**不动产统一登记实施前，房屋所有权证和国有土地使用证记载的房屋用途和土地用途不一致的不动产，当事人申请不动产登记时，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。

**（八）申请对象为机关事业单位的情形。**对于党政机关、企事业单位等单位利用自有划拨土地建设房改房、集资房等政策性住房，且已办理房屋所有权登记，但房屋规划用途和土地用途不一致的，房改房、集资房等政策性住房的土地用途按城镇住宅用地登记。

## 五、关于解决土地权属来源不清或权属资料不全的问题

**（九）关于国有建设用地上个人自建房未办理房屋所有权证，无土地权属来源的问题。**

1987年《中华人民共和国土地管理法》施行前，在国有建设用地上已建成使用的不动产，无土地权属来源，无权属争议，未办理房屋所有权证的，由实际土地使用者提交不动产权属来源说明及第三方房屋质量安全鉴定机构的检测鉴定报告且鉴定结论认定房屋质量安全合格的，经市自然资源局调查并公告30个工作日，且无异议或异议不成立的，不再补办划拨用地手续，由市不动产登记机构直接按国有划拨性质办理不动产登记。

**（十）关于国有土地上个人自建房已办理房屋所有权证，但无土地权属来源的问题。**

1. 1987年《中华人民共和国土地管理法》施行前，在国有土地上已建成使用的不动产，已办理房屋所有权证，但无土地权属来源的，经市自然资源局调查并公告30个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，不再补办划拨用地手续，由市不动产登记机构直接按国有划拨性质办理不动产登记。

2. 1987年《中华人民共和国土地管理法》施行后，已办理房屋所有权登记，无土地权属来源，房屋用地为国有建设用地的，经调查并公告30个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，由房屋所有权人申请以划拨或协议出让方式进行登记，经市自然资源局报市人民政府同意后，按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。其中以协议方式补办出让的，根据申请补办出

让时的评估价计缴土地出让价款，在缴清土地出让价款及完税后办理不动产登记。

**（十一）关于 1987 年《中华人民共和国土地管理法》实行前，党政机关、事业单位无土地、房屋权属来源的问题。**

在国有建设用地上已建成投入使用且无权属争议、无土地和房屋权属来源的不动产，由不动产使用单位或市国有资产管理管理部门提出申请，并提交不动产权属来源说明函，及第三方房屋质量安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定，检测鉴定报告或鉴定结论认定房屋质量安全合格的，经市自然资源局公告 30 个工作日（涉及国家秘密的除外）且无异议或异议不成立的，按现状出具规划核实意见后，由市不动产登记机构按国有划拨性质和建筑物现状使用用途直接登记至使用单位或国有资产管理部名下。

**（十二）关于城镇范围内原违规用地建设的问题。**

1. 在 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行后至 2004 年 10 月 21 日《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）实施前，违规用地建成的房屋且未办理房屋所有权登记的，期间人民政府已组织有关部门依法作出处理并同意补办用地手续的，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，检测鉴定报告或鉴定结论认定房屋质量安全合格的，经市自然资源局公告 30 个工作日无异议或异议不成立的，完善相关用地手续及补办相关规划手续，涉及土地出让金未缴纳的，按申请时的评估价计缴后，申请办理不动产登记。

2. 未依法作出处理的,对尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,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,检测鉴定报告或鉴定结论认定房屋质量安全合格的,分两种情形进行处理:

(1) 在 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行后至 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施前已经建成的房屋,在符合规划的前提下,经市自然资源局公告 30 个工作日无异议或异议不成立的,由市自然资源局按现状出具规划核实意见后,对于国有建设用地的,按现状办理协议出让用地手续,土地出让价款按申请时的评估价计缴,缴清土地出让价款及完税后,可申请办理不动产登记。

(2) 在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施后至 2004 年 10 月 21 日《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号)实施前建成的房屋,经市自然资源局公告 30 个工作日无异议或异议不成立的,按本意见第(十六)条作出处理并补办规划手续后,对于国有建设用地的,按现状办理协议出让用地手续,土地出让金按申请时的评估价计缴,缴清土地出让金及完税后,可申请办理不动产登记。

## **六、关于解决规划许可、竣工验收、消防手续不完善的问题**

### **(十三) 关于未通过建设工程规划核实的问题。**

国有土地上已经出售房屋的建设项目,按规定能够补办规划验收等手续的,应当按照本意见第(十六)条进行处理并补办相关规划手续;对 1990 年《中华人民共和国城市规划法》实施前

已经建成的房屋，在符合规划的前提下，由市自然资源局按现状出具规划核实意见；建设项目部分（单独楼栋）符合规划的，由市自然资源局对符合规划的部分（单独楼栋）先行进行规划核实，出具符合规划的核实意见。已超出建筑有关的规划设计指标的建设项目除外。

#### **（十四）关于项目建设工程竣工手续和消防、人防手续缺失的问题。**

1. 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，检测鉴定报告或鉴定结论认定房屋质量安全合格的，方可申请办理不动产登记。

2. 应当办理消防和人防手续的项目，项目开发建设单位因历史原因造成手续缺失的，按照项目审批时的消防技术标准组织消防安全条件评估或验收，并按要求整改合格；人防部门根据当时的人防法规政策文件要求核查易地建设条件，在符合易地建设条件的情况下可不予处罚，直接补办易地建设手续完成补缴防空地下室易地建设费；如不符合易地建设条件，应立案查处，完成依法补缴防空地下室易地建设费。在此基础上，住房城乡建设（消防）和人防部门补办消防、人防验收或备案等手续。如果属于违法建设的，按本通知第（十六）条作出处理后再补办相关手续。

### **七、关于解决欠缴土地出让价款和相关税费的问题**

**（十五）房屋已销售且已入住或尚未入住的住宅项目。**对房屋已销售且已入住的住宅项目，开发建设单位未按出让合同约定

足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发建设单位欠缴税费的，按照“证缴分离”原则，在相关部门追缴土地出让价款和税费的同时，由不动产登记机构办理不动产登记手续。

房屋尚未入住的住宅项目，开发建设单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，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，应当由开发建设单位依法缴纳所欠价款和税费后，不动产登记机构方可办理不动产登记。

## 八、其他需明确的事项

**（十六）关于违反规划许可的处罚。**未取得建设工程规划许可证或未按照《建设工程规划许可证》规定建设的违法建筑，属于《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条中“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”的情形，需按规定进行处罚，责令限期整改，处建设工程造价百分之十的罚款。建设工程造价按照600元/平方米计算。

**（十七）关于执法主体的说明。**本意见中涉及规划方面的执法主体为江州区自然资源局；涉及消防、人防等方面的执法主体为崇左市城乡综合执法管理局。

**（十八）关于土地权属的说明。**本意见所指土地权属资料包括历史上各个时期市、县人民政府、房产管理部门颁发的房屋产权证明、证书、民房登记证等有效证明。用地来源手续是指不同时期各级人民政府批准用地文件（含会议纪要、批示等）、相关征地材料、落实政策退还房屋通知、购买公有住房证明文件、合

法契约以及向房地产开发企业购买商住用地发票等。

### **(十九) 关于房屋建设年份的认定。**

房屋建设年份的认定，申请人需提供以下材料（包括但不限于）：

1. 有关土地或房屋的草契、协议书、合同、税票、处罚决定等材料；
2. 建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、工程竣工验收材料等材料；
3. 不动产所在地的居委会和街道办的证明材料；
4. 房屋使用单位和市国有资产管理部门出具盖章确认的不动产权属来源和无争议的说明函。

**(二十) 关于本意见适用范围。**崇左市中心城区范围内的不动产登记历史遗留问题的处理适用本意见，但存在以下情形之一的不适用：

1. 城市征收拆迁范围、棚户区改造（旧城改造）范围等的房屋、小产权房、2006年4月24日之前建成的六层以上及之后建成的四层以上（含四层）的个人自建房；

2. 2004年10月21日《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）实施后的违法用地问题；

3. 本意见印发之日起形成的新问题。

本意见由市自然资源局负责解释。我市辖区各县（市、区）可参照本意见执行。本意见自印发之日起施行，有效期2年。

