

宁政办〔2021〕23号

# 宁国市人民政府办公室关于印发宁国市 妥善处理不动产登记历史遗留问题 实施意见的通知

各乡、镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

《宁国市妥善处理不动产登记历史遗留问题实施意见》  
业经市政府研究同意，现予以印发，请遵照执行。

宁国市人民政府办公室

2021年8月10日

# 宁国市妥善处理不动产登记 历史遗留问题实施意见

为妥善解决不动产统一登记实施前的历史遗留问题，保护人民群众不动产权，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以维护人民群众利益为核心的理念，本着“尊重历史、面对现实、依法依规、便民利民”的原则，根据《民法典》《不动产登记条例》和自然资源部《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）、安徽省自然资源厅《关于妥善处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》（皖自然资〔2020〕157号）相关规定，现就处理我市不动产登记历史遗留问题制定如下实施意见。

## 一、工作原则

（一）坚持尊重历史、实事求是原则。从有利于解决群众问题为出发点，对应各历史时期形成问题发生的时间节点，实事求是，解决难题。

（二）坚持房地一体登记的原则。房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权登记应当与其所附着的土地一并登记，保持权利主体一致。

（三）坚持稳定连续的原则。不动产权利人已经依法享有的不动产权利，不动产登记统一登记制度实施前依法颁发的各类产权证书继续有效。

（四）坚持属地管理、部门协作、履职担当的原则。本着“谁主管、谁负责”，“缺什么补什么，谁审批谁负责”，理

清政府、经开区（港口产业园）管委会及相关部门责任，主动作为，各司其职，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

## 二、统筹兼顾，分类处理

（一）已取得房屋所有权证，未办理土地登记的，申请办理不动产登记时，按下列情形处理：

1. 有合法土地权属批准文件或来源的，不动产登记机构应予以办理，有关土地权属来源材料认定，可依据取得土地使用权时的相关政策，不动产登记机构应按权属来源批准文件批准内容据实登记。权属来源文件没有载明批准用途的，按房屋登记簿记载的用途进行登记。

（1）已分割的商品房（含套、层、间）或个人自建房，经审查存在建筑占地与原批准土地位置、面积等存在偏差但属于房屋测绘允许误差范围内的，根据实际情况予以不动产权登记，已分割商品房以建筑区划现状落宗；个人自建房按照土地权属批准文件或来源核定的土地面积，界线清楚无争议，以不动产权籍调查结果落宗。

（2）房产登记后因依法改建或扩建等原因，现状与原证记载内容不符的，凭改建或扩建的批准文件、房屋竣工验收等相关材料办理不动产权登记。

（3）原土地性质属划拨且不动产权利不发生转移的，可按原土地性质更换不动产权属证书。原土地性质属划拨且不动产权利发生转移的，应按申请办理时的相关规定补办土地出让手续、缴交土地出让金及相关税费后，办理不动产登记；市政府批准保留划拨性质转让不动产需缴清相关税费后，办理不动产登记。

2. 不动产统一登记制度实施前，已办理房屋所有权证未办理国有土地使用权证的，申请人无法提供且经查询无合法土地权属来源的，由不动产登记机构进行权籍调查，采取调查卷宗、实地踏勘、群众走访等方式，摸清情况，分类处理，经公告无异议后，按建筑物基底所占宗地落宗，土地性质按计划确定。存在违法建设情况由相关部门依法作出处理，不动产登记机构依据有关部门依法处理的证明材料办理不动产登记。

（1）已分割的老旧小区商品房（含套、层、间）或个人自建房权利人申请更换不动产权证书的，以房屋建设基底面积落宗，土地使用权按国有划拨性质登记，土地用途按规划用途进行登记，无规划手续的按照房屋登记用途予以确定。

（2）房产登记后因违法改建或扩建等原因，现状与原证记载内容不符的，依据有关部门依法处理的证明材料办理不动产权登记。

（3）集体所有土地上开发的商品住房，一律不得办理不动产登记。

（二）在合法用地上建造的房屋，其房屋所有权多次转移并取得房屋所有权证，但未同步办理土地使用权转移登记的，申请办理不动产登记时，在核实房地权属来源登记有关材料，由现权利人签署知悉情况的说明后，办理权利主体一致的不动产登记。对因原权利人下落不明等原因无法提供原土地证的，由不动产登记机构公告原土地证书作废后，再办理房地统一的不动产登记。其中划拨用地发生转移的，应补

办土地出让手续、缴交土地出让金及相关税费后，办理不动产登记；市政府批准保留划拨性质转让不动产需缴清相关税费后，办理不动产登记；涉及多次转让的税费由税务部门核实征缴。

（三）有合法的房地产开发建设手续、但在开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等问题的，申请办理不动产登记时，由城市管理、住房建设、自然资源和规划等部门对违反规定问题依法依规处理，不动产登记机构依据有关部门依法处理的证明文件办理不动产登记。

（四）房屋所有权证和国有土地使用权证记载的房屋用途与土地用途不一致的，申请办理不动产登记时，按照原登记记载的房屋、土地用途进行不动产登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。原批准用途与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类不对应的，按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类重新确定归属地类后登记，并在不动产登记簿及产权证书予以记载。房屋登记用途未登记或不明确，也不能提供房屋规划设计用途等证明材料的，由不动产登记部门根据申请人申报情况和规划认定意见，经公示无异议后予以登记。原土地用途为综合的，按照房屋登记用途确定土地用途，使用年限除商业不超过法定最高年限外其余用途按照出让合同约定年限登记。

（五）房屋的幢基底涉及跨宗地的，申请办理不动产登记时，按以下情形处理：

1. 已取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗

地，当事人申请不动产登记的，由自然资源和规划部门对涉及宗地按照房屋与宗地对应一致原则进行分割、合并或调整边界处理，并统一土地使用权年限，原则上以调整面积较大的使用年限为准。

2. 未取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，开发建设单位申请不动产首次登记的，按规定合并土地使用权、统一土地使用权年限后办理房屋首次登记。需实施统一规划建设的，住建部门在受理房屋报建手续时，应告知开发建设单位在完成土地使用权合并手续后办理报建手续。

3. 同一权利人土地用途相同的相邻宗地合并，合并后整宗地的土地使用年限原则上由权利人提出申请，按几宗地中使用年限最短的确定。终止日期差别较大，权利人不同意放弃较长期限的，可根据宗地界线，在宗地图分别标注地块，并在不动产登记簿和不动产权证上分别标准土地使用期限。

4. 同一权利人土地用途不相同的相邻宗地合并，在符合规划情况下，由市自然资源和规划部门核定地块的用途、统一使用期限，并按市场评估价格补缴土地出让金和相关税费。

（六）因建房规划手续不齐全或建设工程规划许可证、房屋竣工验收等资料遗失的，申请办理不动产登记时，权利人应向相关职能部门申请补办或复印存根。相关职能部门通过查询档案出具房屋来源、符合规划、竣工验收等认定意见的，作为不动产登记依据，可不再补发相关证书或证明。

（七）已办理国有土地使用证但未按照土地出让合同约定进行建设的国有建设用地，申请办理不动产抵押登记时，

对因政府及有关部门的原因(延期交地、规划调整等)造成土地闲置、项目延期开发建设的，由属地单位出具上述情况的说明，予以办理登记。

(八)不动产统一登记制度实施前，已办理房屋所有权首次登记，因开发建设单位注销且长期失联等原因的，申请办理不动产登记时，在土地和房屋权属来源清楚、界址明确、面积准确的前提下，购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、房地产权属证明书、税费凭证等单方申请，不动产登记机构公示无异议后办理不动产登记。工程已竣工但未办理房屋所有权首次登记，后期因开发建设单位注销且长期失联等原因缺少申办主体的，在用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备情况下，由项目所在乡镇人民政府（街道办事处）或相关单位作为申请人办理首次登记。原土地使用证无法收回的，经核实公告后作废。

(九)不动产统一登记实施前，当事人购买已抵押国有土地使用权的房屋并取得房屋所有权属证书，现土地仍处于抵押状态的，申请办理不动产登记时，经抵押权人同意，不动产登记机构可予以办理，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明土地抵押状况。

(十)不动产统一登记实施前，工业等实体经济项目已建成投产，因缺少规划、建设等批准文件的，申请办理不动产登记时，按下列流程办理：

1. 城市管理部门对企业的违建和违法施工行为依法依规进行调查处理。

2. 市自然资源和规划部门对建筑物进行规划核实（认

定)。

3. 企业委托具备相应检测能力的合法检测机构对已通过规划核实(认定)的建筑物进行“建筑结构安全 and 功能正常使用鉴定”“消防安全鉴定”，并将鉴定结果报住建部门确认，消防救援大队提供消防安全技术指导。

4. 企业所在经开区(管委会)或乡镇(街道)负责对企业追缴同期基础设施配套费等相关规费，并出具 2017 年 12 月 31 日前已建设、上述相关规费已缴清的书面说明。

5. 市不动产登记中心根据权利人申请和上述相关材料办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

(十一) 不动产登记制度实施前，依法取得国有建设用地使用权并办理房屋所有权登记，申请办理不动产登记发现土地登记面积(或界址线)与实测面积(或界址线)不一致时，分类进行处理：

1. 申请登记(含批准，下同)的四至界线与实地一致而实测面积与登记面积不一致的，按实测面积不动产登记；

2. 申请登记的四至界线与实地不一致导致实测面积与登记面积不一致的，若实测面积小于登记面积的，按实测面积登记；若实测面积大于登记面积的，暂按原登记面积办理不动产登记，宗地范围按照实测范围确定，超出的面积在不动产登记簿和产权证书附记栏中注明。在权利人处分该不动产时，需按实际用地范围和面积完善相关用地手续。

(十二) 机关、企事业单位因故注销的，申请办理不动产登记时，已注销或合并的机关事业单位由主管部门或合并后的单位申请不动产登记；已注销的企业，申请人凭市场监



督部门出具的企业注销信息查询结果、清算结果单方申请房屋转移登记；其他情况，持能够确权的相关法律文书单方申请。

（十三）机关、企事业单位在其非住宅用地上建造的住宅楼通过房改、集资建房等方式分配给本单位职工的，申请办理不动产登记时，按以下情形处理：

1. 统一登记前职工已办理了房屋所有权证，房屋用途为住宅的，由原用地单位提出土地分割申请，以房屋建设区划现状落宗，土地类型为划拨的仍保留划拨性质不变，土地用途调整为住宅，房屋所有权人直接办理相关登记；土地类型为出让的，由原用地单位或房屋所有权人向市自然资源和规划部门申请改变土地用途，补缴土地用途调整土地出让金，若原用地单位或房屋所有权人未能按规定完善改变土地用途手续，原则上仍按原土地用途予以登记，在不动产登记簿上如实记载。

2. 统一登记前同一幢住宅楼中有部分职工已办理了房屋所有权证，部分已购房职工未办理房屋所有权证，且原单位未办理房屋首次登记的，涉及土地分割及用途问题按本条第1点处理，未办理房屋所有权证的已购房职工凭买卖合同、购房发票、税费缴纳凭证、原单位出具的证明文件及房管部门该房号未登记的查询结果申请转移登记，不动产登记机构在政府门户网站上对拟登记信息公示15个工作日无异议后予以登记。

3. 统一登记前同一幢住宅楼中有部分职工已办理了房屋所有权证，尚剩余部分房屋未纳入房改分配，涉及土地分

割及用途问题按本条第 1 点处理，原单位现申请办理房屋首次登记的，按照机关、企事业单位自建房首次登记提交资料，因年代久远，建房批准及符合规划资料缺失的，比照本意见第(六)条处理。

（十四）依法建造房屋、已签订购房合同、签订征收（拆迁）补偿安置协议或依据生效的法律文书但当事人死亡的，申请办理不动产登记时，由继承人持继承权公证书等能够证明其享有继承权的法律文书以及相关建造、转移房屋材料，直接申请建造房屋初始登记或购买（安置）房屋转移登记。

（十五）父母、子女、配偶等近亲属拥有同一不动产，但土地、房产或规划许可手续等权利主体不一致问题的，申请办理不动产登记时，由合法权利人提交原建房协议或共同签署承诺书，对不动产权利人及不动产所占份额进行明确，不动产登记机构可依据原建房协议或承诺书，按相关规定，办理不动产登记手续。

### 三、其他事项

1. 本《实施意见》称“历史遗留问题”是指 2016 年 7 月 1 日以前相关用地、建设、验收等审批手续不全的问题。

2. 本《实施意见》与法律法规相抵触的以法律法规规定为准；新的法律法规出台后以新法律法规规定为准。

3. 本《实施意见》由自然资源和规划部门负责解释。

