

# 云浮市云安区人民政府办公室文件

云安区府办〔2023〕14号

## 云浮市云安区人民政府办公室关于印发 《云浮市云安区（云浮新区）关于加快 不动产登记历史遗留问题的 处理意见》的通知

各镇人民政府，区政府各部门、各直属机构：

《云浮市云安区（云浮新区）关于加快不动产登记历史遗留问题的处理意见》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区自然资源局反映。



云浮市云安区人民政府办公室

2023年9月21日

# 云浮市云安区（云浮新区）关于加快不动产登记历史遗留问题的处理意见

为加快处理云浮市云安区（云浮新区）不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记工作，保障权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《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）《广东省自然资源厅关于印发加快不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》（粤自然资规字〔2018〕5号）《云浮市人民政府办公室关于印发云浮市违法建设分类处理办法的通知》（云府办〔2023〕2号）等有关规定，结合我区实际情况，对不动产登记中遇到的问题提出以下处理意见：

## 一、基本原则

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，以“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”为原则，以维护人民群众利益为核心，防止国有资产流失，坚持解放思想，学习借鉴先进经验做法，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

## 二、各类情况处理意见

(一)已取得房屋所有权证书或于 2002 年 7 月 1 日《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》施行之日前，由镇级政府或相关部门出让、转让或拍卖的房屋、土地，未办理土地登记，当事人申请办理不动产登记，按下列情形处理：

1. 有合法土地权属来源的，来源材料包括以下任意一项：①经县级人民政府或土地行政主管部门批准使用的相关文件，且进行过一定补偿的支付凭证或收据；②签订过用地协议、土地转让协议或购买房屋协议，且进行过一定补偿的支付凭证或收据。依据取得土地使用权时的相关政策补办出让手续，不动产登记机构依据补办出让手续资料予以办理。使用年限以原购地凭证日期为土地使用起始日期，不得超过国家规定的最高年限。

2. 没有合法土地权属来源，可分为两种情况办理：

(1) 对于房改房、经济适用房、集资房、职工福利房及行政事业单位用房，由自然资源部门按已建成的建筑现状确定用地界线，且经公告 15 个工作日，权属无异议或异议不成立的，由自然资源主管部门补办划拨给原单位（如原单位主体不存在，由其上级主管部门或现权利人代为申请）。不动产登记机构依据划拨文件办理不动产登记。

(2) 对于个人自建房，由自然资源部门按已建成的建

筑现状确定用地界线，且经公告 15 个工作日，权属无异议或异议不成立的，由当事人按现行评估价 100%补缴土地出让金和相关税费后，补办协议出让手续给相关个人。使用年限起始日从补缴完土地出让金之日起开始计算，不得超过国家规定的最高年限，不动产登记机构依据协议出让文件办理不动产登记。

3. 集体所有土地上开发的商品住房等不符合法律法规规定的，一律不得办理不动产登记。

（二）合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用权证转移，房屋、土地权属证书的权利主体不一致。按下列情形处理：

1. 原土地使用权证在原权利人持有的，原权利人应当配合现房产权利人并提供土地使用权证，由现房产权利人持房屋所有权属证书和土地使用权证直接申请不动产登记；不配合或无法提供的，经调查核实，不动产登记机构在门户网站公告权利转移情况，公告 15 个工作日期满无异议或者异议不成立的，为申请人办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。

2. 原土地使用权证已收存于原登记部门档案内的则由现房产权利人直接申请。不动产登记机构予以办理，经调查

核实，注销原土地使用证，办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。

3.属划拨用地的，权利人先按规定完善补办划拨转出让用地手续，按相关政策补缴土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记。使用年限起始日从补缴完土地出让金之日起开始计算，不得超过国家规定的最高年限。

（三）有合法的房地产开发建设手续及个人自建房，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，由自然资源和城乡建设行政主管部门按职能依法作出处理后，符合现行城乡规划、建筑结构安全和消防安全要求的，不动产登记机构依据自然资源和城乡建设行政主管部门依法处理的证明文件办理不动产登记。

不动产统一登记实施前，存在上述违反管理规定行为，但已办理商品房预售许可、建设工程已完成竣工验收、购房人已取得房屋所有权属证书，现申请不动产登记的，不动产机构应予以办理，按已建成的建筑现状进行测绘落宗，并在登记簿及证书上标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，自然资源和城乡建设行政主管部门在登记后一年内对违反管理规定问题依法作出处理，并将处理结果送不动产登记机构存档。

已取得房屋所有权属证书，但存在超用地红线、超容积

率等问题的，可分三种情形处理：

1. 超用地红线的：核定最新测量成果与原土地使用权证证载面积误差小于或等于 2% 的不作处理直接可办理不动产登记，并在登记簿及证书上标注“超面积部分不予处罚”；大于 2% 的需补交地价款，补交标准：需补交地价款部分的总面积小于或等于 10 平方米的按该地段最新基准地价计收，大于 10 平方米的按评估价计收。不动产登记机构依据补交地价款相关资料办理不动产登记。

2. 超容积率（建筑面积）的：经核定符合规划的，由职能部门依法依规对违建部分进行处理后，再办理不动产登记业务。

3. 实际用地红线与证载不一致的：由于历史原因，建设房屋位置有偏移，造成实际用地红线与证载不一致：（1）调整前后的用地面积不变或调整后的面积小于调整前（证载）面积，经使用权人申请，不动产登记工作人员到现场查看后，由不动产登记机构直接办理土地边界调整登记手续；（2）调整后用地面积大于调整前（证载）面积的，按前款超用地红线情形处理。

（四）对于已有国有土地使用权证，未办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设项目竣工规划验收合格通知书的建筑物（含工业厂房）。属企业的由业主提供建

筑物的建设时间凭证（主要是入账的资产台账或施工合同等有效凭证），属个人建房的在规划区范围内由属地镇政府调查核实出具意见，在规划区范围外的由村（居）委出具意见。按照以下分类进行处理：

1. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前（不含当天）已建成的建筑物，不需提供规划意见，由权利人委托有资质的房屋安全鉴定机构出具房屋安全性鉴定报告代替《房屋竣工验收备案表》，房屋安全性鉴定评级为Asu或Bsu级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的，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（含当天）至2018年11月30日《广东省自然资源厅关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》实施前（不含当天）建成的建筑物分两种情形办理：

（1）对应区域没有相应法定规划的，参照前款1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前已建成建筑物情形处理。

（2）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后，已建成的建筑物，对应区域有相应法定规划，经核

定符合规划的，由权利人委托有资质的房屋鉴定机构出具房屋结构安全性鉴定报告代替《房屋竣工验收备案表》，房屋安全性鉴定评级为 Asu 或 Bsu 级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的。以上情形由相关职能部门依法依规进行处理，补缴城市基础设施配套费和人防易地建设费后，办理不动产登记。

（五）因开发建设单位已注销等原因，购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记手续的，土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备清楚，购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证等单方申请登记，不动产登记机构经核实并公告 15 个工作日，权属无异议或异议不成立的，办理首次、转移等不动产登记。

（六）符合交易条件的房改房、经济适用房、集资房和职工福利房，当事人申请不动产转移登记的，不动产登记机构应区分具体情况予以办理：宗地为出让土地，当事人应按规定缴纳相关税费后，办理不动产登记，取得完全产权；宗地为划拨土地，当事人按规定完善补办出让用地手续，补缴土地出让金（按房屋的建基面积和建筑面积计算分摊土地面

积后按评估地价收取)和相关税费后,办理不动产登记。

(七)不动产统一登记实施前,房屋所有权属证书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。对原批准土地用途与《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)二级类不对应的,不动产登记机构应按照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)二级类重新确定归属地类进行登记,土地使用期限终止日期与原土地权属来源材料保持一致,并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途。

1.城镇混合住宅用地:在办理不动产登记时,对于已办理房屋所有权属证书的,房屋用途按照原房屋所有权属证书证载用途登记;证载房屋用途为空的,查据规划资料确定房屋用途;规划资料不明确的,且主要用途以居住为主的,按房屋实际用途登记。纯土地的,按“住宅兼容商业”用途进行登记。

2.综合用地:在办理不动产登记时,已办理房屋所有权属证书的,房屋用途按照房屋所有权属证书证载用途登记;证载房屋用途为空的,查据规划资料确定房屋用途;规划资料不明确的,按房屋实际使用用途登记。土地用途查据原始

档案资料，依据批准土地用途登记，如最初批准用途为综合用地，按实际使用用途登记。纯土地的，查据原始档案资料，依据首次出让批准的土地用途登记，如首次批准用途为综合用地的，依据出让后首次发出的规划条件确定用途；如无规划条件的，则按现时该地块的最新规划确定用途。

（八）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，当事人申请办理不动产登记，经抵押权人同意，不动产登记机构予以办理，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。

（九）不动产统一登记实施前，违反法律法规规定以土地等不动产设立抵押权的，区政府组织相关部门根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，不动产登记机构根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续。

（十）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，自然资源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，不动产登记机构依据处理结果办理登记。

（十一）不动产统一登记实施前，已取得房屋所有权属证书、且有合法土地权属来源，权属人的房屋在宗地界址范

围内与相邻不动产无争议，现申请办理不动产登记需重新测绘形成的测绘成果与房屋所有权属证书证载测绘成果有差异的，分两种情形办理：

1. 在规划区范围内的，有规划报建手续的房屋，房屋新的测绘成果超出原规划验收面积的：①超出面积小于或等于原幢基底面积 50%的，需对超出部分按规定补缴人防易地建设费、基础设施配套费，完善相关手续后，予以登记。②超出面积大于原幢基底面积 50%的，房屋产权人需提供有资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全性鉴定报告，房屋安全性鉴定评级为 Asu 或 Bsu 级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的。以上情形需对超出部分按规定补缴人防易地建设费、基础设施配套费，完善相关手续后，予以登记。

没有规划报建手续的，房屋产权人需提供有资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全性鉴定报告，房屋安全性鉴定评级为 Asu 或 Bsu 级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的。符合上述要求后，按房屋实测面积补

缴人防易地建设费、基础设施配套费，完善相关手续后，给予办理不动产登记。

2. 在规划区范围外的，房屋实测面积超出房屋所有权属证书证载面积的，超出面积小于或等于原幢基底面积 50%的，不动产登记机构直接办理不动产权证；超出面积大于原幢基底面积 50%的，房屋产权人需提供有资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全性鉴定报告，房屋安全性鉴定评级为 Asu 或 Bsu 级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的。以上情形经不动产登记机构公告 15 个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，予以登记。房屋实测面积超出房屋所有权属证书证载面积的比例，由第三方测绘单位在《不动产测绘报告》中注明。

（十二）2018 年 11 月 30 日（不含当天）前建成的房屋建筑，无办理《建筑工程施工许可证》及《房屋建筑工程竣工验收备案表》，并且不存在超层、超面积等违反规划情况，需办理不动产登记的：

1. 2000 年 1 月 30 日（《建设工程质量管理条例》实施日期，不含当天）前已建成的房屋建筑，由权利人委托有资质的房屋鉴定机构出具房屋结构安全性鉴定报告代替《房屋

建筑工程竣工验收备案表》，房屋安全性鉴定评级为 Asu 或 Bsu 级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的，给予办理不动产登记。

2. 2000 年 1 月 30 日（《建设工程质量管理条例》实施日期，含当天）至 2018 年 11 月 30 日（不含当天）期间新建、扩建、改建的，工程投资额在 30 万元以下（含本数）或建筑面积在 300 平方米（含本数）以下的房屋建筑，由权利人委托有资质的房屋鉴定机构出具房屋结构安全性鉴定报告代替《房屋建筑工程竣工验收备案表》，房屋安全性鉴定评级为 Asu 或 Bsu 级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的，给予办理不动产登记。

3. 2000 年 1 月 30 日（《建设工程质量管理条例》实施日期，含当天）至 2018 年 11 月 30 日（不含当天）期间的新建、扩建、改建的，工程投资额在 30 万元以上（不含本数）且建筑面积在 300 平方米（不含本数）以上的房屋建筑，由城乡建设行政主管部门对其无施工许可证擅自施工、未经验收就交付使用的违法行为进行处罚，由权利人委托有资质

的房屋鉴定机构出具房屋结构安全性鉴定报告，房屋安全性鉴定评级为 Asu 或 Bsu 级的；如按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑物，还需由权利人委托具有从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估报告，房屋消防安全评估为良好的，给予办理不动产登记。

（十三）当事人依法申请办理相关手续应按规定提交相关处理文书、材料和依据。需缴纳税费、土地出让金、基础设施配套费、罚款等费用，由当事人自行承担。

（十四）当事人对申请办理有关手续时提供信息和证明材料的真实性负责。若发现存在弄虚作假，一经查实，依照相关法律法规处理。

本意见自 2023 年 9 月 21 日起施行，有效期至 2026 年 9 月 21 日。本意见实施期间，法律、法规、规章或上级政策文件另有规定的，从其规定。

**公开方式：**主动公开

---

抄送：区委各部委办，区人大办，区政协办，区纪委办，区武装部，  
区法院，区检察院，上级驻云安各单位，各人民团体。

---

云浮市云安区人民政府办公室

2023 年 9 月 21 日印发

---