

# 兴宁市人民政府文件

兴市府〔2022〕1号

## 兴宁市人民政府关于印发兴宁市加快解决不动产登记若干历史遗留问题实施意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，市府直属和省、梅属驻兴各单位：

现将《兴宁市加快解决不动产登记若干历史遗留问题实施意见》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

兴宁市人民政府

2022年2月15日

# 兴宁市加快解决不动产登记若干历史遗留问题 实施意见

为加快推进省委巡视发现问题整改工作，进一步治理我市“问题楼盘”，积极化解房地产领域矛盾纠纷，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”问题，切实维护群众合法权益，根据《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处理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）、《梅州市自然资源局印发〈关于处理不动产登记有关历史遗留问题的意见〉的通知》（梅市自然资〔2019〕86号）、《梅州市自然资源局印发〈关于解决不动产登记有关历史遗留问题的操作指导意见〉的通知》（梅市自然资〔2020〕58号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，以维护人民群众利益为核心，以解决群众合理诉求为出发点，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

## 二、工作原则

坚持“尊重历史、实事求是、依法治理、一问一策”的原则。

### 三、工作目标

按照上级关于“问题楼盘”专项治理工作要求，全面清理我市近期摸排符合《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）工作要求的问题楼盘及因历史遗留问题导致的不动产“登记难”房屋建筑，采取“补办完善”、“证缴分离”等细化配套政策措施有效化解历史遗留问题，切实维护广大群众及购房户的合法权益。

### 四、工作实施意见

#### （一）关于用地手续不完善的问题。

1. 市政府、各镇（街道）按1992年6月印发《关于印发兴宁县圩镇国有土地开发管理暂行规定的通知》（兴府字〔1992〕67号）文件要求主导开发建设的联营开发项目，已建成未及时按建设时的政策规定完善土地、房屋登记等手续，且房屋建筑符合本实施意见第四条第（三）项“关于未通过建设工程规划核实的问题”规定条件的，由市自然资源局按建设时的政策规定以协议出让方式补办完善用地手续。

2. 1993年7月至1998年12月期间，由市政府、各镇（街道）按《广东省征地管理规定》（粤府〔1993〕94号）规定安排给被征地农民的历史征地留用地，已建成未及时按建设时的政策规定完善土地、房屋登记等手续，且房屋建筑符合本实施意见第四条第（三）项“关于未通过建设工程规划核实的问题”规定条件的，由市自然资源局沿用原分户审批方式，按原选址规划条件和

原安排分配到户方案进行上报审批补办完善用地手续。

3. 国有土地上已建成和办理房屋所有权登记的房屋建筑，在不动产统一登记实施前，由于历史原因未办理用地审批或登记手续的房屋建筑（含已按套、层、间分割的房屋或单位、个人自建房，房地产开发项目建设的房屋建筑除外）。房产证权利人或房屋继承人申请办理不动产权登记的，经调查核实，在经公告权属清晰无争议的情况下，由市自然资源局按现状核发划拨决定书或补办协议出让等完善用地手续后，办理不动产登记手续。

4. 国有土地上已建成且已办理土地使用权、房屋所有权登记或审批手续的个人自建房，由于历史原因，房屋所有权登记建筑占地所在位置名称、面积等与原土地批准或登记的用地位置名称、面积存在误差的，经调查核实，在经公告权属清晰无争议的情况下，超出部分土地由市自然资源局核发划拨决定书或补办协议出让等完善用地手续后，办理不动产登记手续。

## （二）关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。

1. 项目建设经规划主管部门审批取得规划许可，未违反规划许可内容建设且房屋已销售入住的房地产开发项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，或开发单位已足额缴纳土地出让价款但未按出让合同约定开发条件进行开发建设，经规划核实合格后须补缴但未补缴土地出让价款的，在完成竣工验收备案后，根据“证缴分离”原则，按如下方式分类处理：

（1）规划主管部门在核发项目规划许可证时批准的项目建

设规划条件与土地出让合同约定用地规划条件不一致，项目建设用地存在超容积率或超商住比建设等问题，且未及时抄告自然资源部门核定补缴土地出让价款的，由自然资源部门以规划许可证批准核发时点作为评估补缴土地出让金的时点核定补缴土地出让价款后，在依法追缴土地出让价款的同时，凭追缴证明办理不动产登记手续；

（2）对企业因自身原因出现超容积率或超商住比建设的，由自然资源部门按国家现行评估规范核定补缴土地出让价款后，依法追缴土地出让价款的同时，凭追缴证明办理不动产登记手续。

（3）开发单位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的，按照“证缴分离”原则，由自然资源部门按前两款规定核定补缴土地出让价款后，在依法追缴土地出让价款的同时，凭追缴证明办理不动产登记手续。

（4）在解决“问题楼盘”历史遗留问题时，开发单位和业主必须依法申报纳税，开发单位欠缴税费的，由市税务局依法追缴相关税费。因开发单位欠缴税费不能办理不动产登记手续的，经自然资源部门核实后函告税务部门，凭税务部门的相关证明办理不动产登记手续，相关证明的出具和后续实施细则由自然资源部门与税务部门会商确定。

2. 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，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记手续。

### （三）关于未通过建设工程规划核实的问题。

1. 已取得合法用地手续（含原联营开发项目用地、历史征地返拨留用地）的个人自建房，建筑面积在 500 平方米（含 500 平方米）以下且未办理规划许可，在本实施意见颁布实施前已建成的，经我市城市管理和综合执法部门或镇人民政府（街道办事处）依法处理后，在满足下列规划规范要求的前提下，由自然资源规划主管部门按现状办理规划核实合格证（城市基础设施配套费等费用按报建相关规定收取）。

（1）不影响城市规划实施，现状建设基本满足相关技术标准 and 规范要求；

（2）违法（违规）建设不占用公共资源；

（3）不超过航空限高最大值；

（4）现状建成的建筑结构能够满足相关建筑结构安全要求，房屋质量能够满足使用安全要求（需提供有资质的房屋质量安全鉴定部门意见）；

（5）不满足间距规范要求的四邻无意见；

上述个人自建房具体限建层数按以下方式确定：（1）早期已有修建性详细规划的，应按已有修建性详细规划所标层数作为限建层数；（2）无修建性详细规划的，按临街建筑道路红线宽度确定限建层数，具体限建层数如下：道路红线宽度为 15 米的，未

退道路红线的限建层数为5层,有退道路红线的限建层数为6层;道路红线宽度25米以上的,未退道路红线的限建层数为7层,有退道路红线的限建层数为8层;重要地段的建筑层数须专项审定。

2. 有合法的房地产开发建设手续,经依法审批取得规划许可证且房屋已销售入住的建设项目,部分房屋建筑符合规划许可的,自然资源规划主管部门可以对符合规划的部分按规划许可内容先行核实并出具规划核实意见或办理规划核实合格证。

## 五、职责分工

根据“尊重历史、实事求是、依法治理、一问一策”的工作原则,按照“补办完善、证缴分离”方式,推行分类处置、分批化解举措,经依法依规处理后,由市自然资源局、市税务局负责办理相关手续。具体分工如下:

(一)市自然资源局:负责督促指导相关企业和业主尽快办理调整容积率或商住比等规划使用条件确认、建设项目规划核实等工作;负责追缴因规划使用条件调整产生增值的土地出让价款、办理不动产权登记等手续。

(二)市住房和城乡建设局:负责协同相关部门推进全市“问题楼盘”专项治理工作,积极化解房地产项目建设的竣工验收、销售监管等问题。

(三)市税务局:负责清查、追缴相关企业应缴未缴或者少缴的税费。

(四)市城市管理和综合执法局:负责协同相关镇(街道)

依法查处市中心城区范围内未依法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内容进行建设的违反建设规划、规章的行为。

(五)各镇人民政府(街道办事处):负责依法查处各镇(街道)辖区内未依法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内容进行建设的违反建设规划、规章的行为。

## 六、其他

各镇(街道)和相关职能部门要高度重视不动产登记历史遗留问题化解工作,积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制,进一步细化工作配套政策,明确责任主体、措施,坚持疏堵结合、严控新增,加强用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察等全业务链条封闭动态监管,从源头上避免出现新的历史遗留问题。

本实施意见由市自然资源局负责解释。

本实施意见自印发之日起施行,有效期5年。本意见实施期间,如遇上级政策调整,按上级政策规定执行。

**公开方式:** 主动公开

---

抄送:市委各单位,市人大常委会办公室、市政协办公室、市纪委办公室,市人武部,市法院、市检察院,各民主党派、人民团体。

---

兴宁市人民政府办公室

2022年2月15日印发

---