

宁陕县自然资源局文件

宁自然资字〔2019〕65号

宁陕县自然资源局 关于进一步规范处理不动产登记历史 遗留问题的建议

县政府：

2016年6月我县不动产统一登记制度全面落地实施以来，分散登记时期遗留的诸多历史问题逐步显现，由于现行法律体系内缺乏明确的“承上启下”的处理程序、标准，新的不动产登记制度一定程度制约了企业及群众办理不动产登记。为妥善解决我县不动产登记历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，保护不动产权利人的合法权益，推进不动产统一登记制度改革顺利进行，根据《中华人民共和国物权

法》《不动产登记暂行条例》相关规定，结合我县实际情况，参照我市市本级及其他县区的一些具体做法，提出如下处理建议，请县政府召集相关部门集体会商后予以明确。

一、基本原则

（一）尊重历史，实事求是。不动产统一登记中出现的系列问题，是分散登记时代造成的，应尊重历史，充分考虑我县建设发展的历史现状，厘清原因，客观公正处理房屋和土地登记的历史遗留问题。

（二）依法依规，把握底线。不突破《物权法》、《不动产登记暂行条例》等相关法律法规明确规定的底线，把握原则性和灵活性，找准突破口，既要解决问题，又要防止违法问题合法化。

（三）便民利民，维护权益。维护已取得产权群众的合法权益，坚持遗留问题处理和办理产权登记并行，保护善意第三人权益。

二、适用范围

1. 我县行政区域内 2016 年 6 月 1 日前取得产权证书或已竣工的建筑和已建设的项目。

2. 实施不动产统一登记制度实施之后取得的土地及竣工验收的建设项目，按相关政策法规办理，不纳入历史遗留问题处理范畴。

三、具体建议

（一）土地、房屋已取得证书，土地使用权出让期限、

用途不明确、不规范的

1. 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、不规范或土地出让期限不明确的不动产，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，依照原规划登记，是住宅的按城镇住宅办理，是商业的按商服用地办理。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

2. 房屋所有权属证书、国有土地使用证及登簿档案未对出让期限、用途记载，且无原规划要件或规划条件的，则按现状按国标分类规范登记。土地终止年限计算，以土地登记登簿日期为起始时间，按该地类最高年限时间为终止时间，即住宅用地七十年，工业用地五十年，教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年，商业、旅游、娱乐用地四十年，综合或者其他用地五十年。证书只记载终止时间。

3. 构筑物 and 建筑物灭失的且不属于闲置土地的按规划条件办理。

（二）房屋所有权和土地使用权主体不一致的情况

1. 对依法可以办理土地使用权证的，依法依规厘清产权关系，统一产权人后办理房地合一的不动产权证书；

2. 不动产统一登记制度实施之前，个人所建房屋其土地性质为国有，房屋所有权已多次转移并形成清晰交易链条，形成上市交易事实，且相继在房屋管理部门取得房产证，但未同步办理土地分割、转移登记，当事人持房产证和原土地证申请登记的，登记机构予以受理，注销原土地证后，办理房地权利主体一致的不动产登记。系划拨性质土地的须办理划拨出让手续后，持出让合同申请，登记机关按上述程序办理。

3. 国有出让性质土地的个人自建房，在实施不动产统一登记制度实施之前已竣工验收，按原建设规划部门规划房屋性质、用途可予进行土地分割，办理房地合一的不动产权证书。

4. 对小产权房等不符合法律法规规定的，不予办理相关登记手续。

(三)已取得土地使用证件，土地出让价款未足额缴清或以“三通一平”工程委托代建形式“冲抵”的

建议一：

1. 土地出让价款未足额交清的，由审计部门进行审计，按审计结论补交剩余土地出让价款后办理不动产登记。

2. 以“三通一平”工程委托代建形式“冲抵”土地出让价款的，由工程建设项目委托单位出具委托代建工程竣工验收意见书后办理不动产登记。

建议二：

对已取得的土地使用证件予以认可维持。

(四) 不动产登记申请材料要件不齐的

1. 无土地使用或规划手续的，先由职能部门依据相关法规确权后再登记。

2. 对城镇规划区域范围外已依法取得宅基地使用权，当事人申请房地一体不动产登记的，无法提供房屋符合规划或建设的相关材料，由当地镇政府出具房屋建成时位于城镇规划区域外且现房屋不影响近期村镇规划的证明，以房屋实有面积登记。

(五) 以单独的房产证作抵押，土地未分割办理抵押登记的

建议一：

1. 房屋性质为商品房、经济适用房、单位集资房等法律规定可上市交易，原房产证有房产登记档案，有土地登记信息，土地无查封、抵押设限的可以受理并办理，在不动产登记证明的附记栏中记载以下事项：按房地一体原则，对应土地一并抵押，但土地对权利人未作实质分摊。

2. 上述（1）规定以外的房产证，先换发不动产权证书，再办理抵押登记，确保房地一体。

建议二：

为推进不动产权统一登记制度改革，避免产生新的遗留问题，先换发不动产权证书，再办理抵押登记，确保房地一体登记要求。

(六) 小区土地无法分摊的

1. 统一登记之前建设的小区权利人已取得产权证书，在转移登记时，不具备分摊条件的先不予分摊，在附记栏中记载应分摊的土地面积归全体业主所有。

2. 统一登记之后的小区，在办理登记业务时，对基座占用土地进行分摊，对公共部分不做分摊，在附记栏中予以载明归全体业主所有。

（七）有产权证书无登记档案的

由分散登记时发证机构整理补充登记档案移交至不动产登记中心或出具登记档案遗失证明，方可办理不动产登记。

（八）同一幢楼住户持购房合同或房产证、土地证书办理不动产登记的

1. 须提供由县不动产登记机构审核通过的不动产权籍调查表、宗地图、分户图以及宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果。

2. 原房产证记载面积与实测面积不符，且符合规划设计条件的，按实测面积登记。

3. 持购房合同申请登记的按实测面积登记。

特此报告。

宁陕县自然资源局

2019年4月30日

宁陕县自然资源局办公室

2019年4月30日印发