

关于博罗县不动产登记历史遗留问题的 处理意见（暂行）

为妥善解决我县不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，处理不动产登记中涉及的划拨用地补缴地价的程序以及保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第21号）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》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）》、《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〔2018〕5号）精神，结合我县实际情况，提出《关于博罗县不动产登记历史遗留问题的处理意见》（以下简称《意见》）：

一、总体要求

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二中、三中全会精神，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

“依法依规、尊重历史、面对现实、便民利民”为原则，以维护人民群众利益为核心，牢牢守住防止国有资产流失这条底线，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

二、分类处理办法

(一)已取得房屋所有权证书，未办理土地登记，当事人申请办理不动产登记的：

1、有合法土地权属来源的，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处理，具体办法如下：

(1)土地批准文件中土地使用权类型确定为划拨的：

①当事人申请变更、继承、夫妻析产等不动产登记的，按照划拨土地给予办理房地权利主体一致的国有建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。

②当事人申请不动产转移登记的，按照划拨土地办理，先由房产权利人持房屋所有权证书办理划拨土地补出让手续和缴交土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记。法院裁定、房屋所有权人已故等其他特殊情形的，按照本《意见》第二条第（四）款的相关规定处理后，再申请办理不动产登记。

(2)土地批准文件中土地使用权类型确定为出让的：

当事人申请不动产登记时，按照出让土地给予办理房地权利主体一致的国有建设用地使用权及房屋所有权不动产登记，土地使用期限终止日期与原土地权属来源材料保持一致。

2、没有合法土地权属来源，房屋投影界线范围内的土地符合国有建设用地条件的，由县自然资源局上报县政府批准确定为国有建设用地后，再分别按以下方式处理：

(1)已取得房屋所有权证书，宗地界线整体偏移的：

当事人申请不动产登记时，由县自然资源局核查实际情况，确定宗地界线确属整体偏移的，以“不改变原土地发证面积”为原则，根据已建成房屋实际占地范围，调整宗地界线后进行公示，如无异议可给予办理不动产登记。无法调整界线的，参照本《意见》第二条第（十五）款完善用地手续后再进行不动产登记。

(2)已取得房屋所有权证书，全部土地无合法权属来源的，由县人民政府组织自然资源、住房和城乡建设等部门依法作出处理，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当事人申请变更、继承等不动产登记的，土地用途按照房屋用途确定，使用权类型按照划拨土地登记，可直接办理房地权利主体一致的国有建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。

②当事人申请不动产转移登记的，土地用途按照房屋用途确定，使用权类型按划拨土地登记，并按照本《意见》关于划拨土地补出让的程序办理。

(3)关于已完成开发的住宅小区，业主全部取得或部分取得房屋所有权证书但无合法土地权属来源的问题：

①原则按照划拨土地办理。

②房屋业主办理不动产变更、继承、夫妻析产等情况的，土地用途按照房屋所有权证书证载的用途确定，土地使用权类型按照划拨土地确定。

③房屋业主办理不动产转移的，土地用途按照房屋所有权证书证载的用途确定，需到自然资源局建设用地管理股办理划拨土地补出让手续和补缴土地出让金后，才给予办理不动产登记。

④上述①②③处理意见仅适用于单位房改房、集资房，商品房（含分层、套，别墅），不包括个人自建房（含整栋，分层、套）。

（二）国有土地使用证记载权利人与竣工验收备案表（或私人住宅竣工验收证明书）记载的业主不一致的，由当事人缴交相关税费后，当事人双方凭缴税凭证等材料共同向不动产登记机构申请办理土地使用权转让手续，待转让后的土地使用权权利人与竣工验收备案表（或私人住宅竣工验收证明书）记载的权利人一致后，予以办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

（三）单位或个人有合法的建设手续，但在建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超容积率等问题，由相关职能部门依法作出处理后，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。

不动产统一登记实施前（2016年6月30日），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、购房人或自建房人已取得房屋所有权证书，现

申请不动产登记的，不动产登记机构予以办理，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进一步处理”，由县人民政府责成相关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；部分超出宗地红线占用国有建设用地，但已办理商品房预售许可、建设工程已完成竣工验收、购房人或自建房人已取得房屋所有权证书的，原则上按照等面积调整，确实无法调整的，需补办用地手续后办理不动产登记；

(四)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证书，但未同步办理土地使用证转移导致房屋、土地权属证书的权利主体不一致，分别情况作如下处理：

1、当事人持房屋所有权证书和土地使用证共同申请不动产登记的（若房屋所有权人或原土地使用权人已故，由其合法继承人代为申请），不动产登记机构应予以受理，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国有建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。如由房产原权利人单方申请的，须先向不动产登记机构申请公告，无异议再办理不动产登记手续。属划拨用地的，当事人应先按相关规定，由房产权利人持房屋所有权证书及国有土地使用证（或土地来源证明）办理划拨土地补出让手续和缴交土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记。

2、已办理土地分割登记的，房屋所有权证书权利人单

方申请的，经调查核实，并在不动产登记机构门户网站公告15个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，可予以注销原土地使用权登记后办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。

(五)因开发建设单位已注销且不存在继承单位或上级主管部门，购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记的，土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批转文件齐全，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后办理首次及转移等不动产登记。

因开发建设单位被吊销，购房人申请办理不动产转移登记的，购房人可通过被吊销单位的主管或接管部门、博罗县“问题”楼盘问题专项治理专责小组办公室协助办理不动产登记，也可通过法律诉讼途径解决。

(六)符合交易条件的房改房，当事人申请不动产转移登记的，不动产登记机构应按以下情况办理：宗地为出让土地，当事人应按规定缴纳相关价款后，办理不动产登记，取得完全产权；宗地为划拨土地，当事人应在补缴土地出让金及相关价款、税费后，按出让土地办理不动产登记。土地使用权的处置方式和土地出让金或价款的缴纳标准，按照县政府相关规定执行。

(七)不动产统一登记实施前(2016年6月30日)，房屋所有权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，具体处理办法如

下:

1、土地使用权类型为划拨:

(1)当事人申请变更、继承等不动产登记的,继续分别按照原记载的房屋(房改房除外)、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现行《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现行《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,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。不动产所在地的自然资源、住房城乡建设等部门在登记一年内,依法完善相关手续。

(2)当事人申请不动产转移登记的,当事人到自然资源局建设用地管理股办理划拨土地补出让手续和缴交土地出让金及税务部门缴纳相关税费后,给予办理不动产登记。

(3)本条款适用于经批准的所有规划用途的宗地,包括但不限于住宅(含商品房、别墅、自建房、平房等)、商业、工业、物流、仓储、教育、医疗等用途。

2、土地使用权类型为出让:

(1)土地权利人已取得房屋所有权证书的,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现行《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现行《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。包括住宅（自建房、平房等）、商业、工业、物流、仓储、教育、医疗等用途，已完成开发的住宅小区除外（含商品房、别墅、集资房等分层、套个人所有的房屋）。不动产所在地的县级以上政府应组织自然资源、住房城乡建设（房管）等相关职能部门在登记后一年内，依法完善相关手续。

(2) 已完成开发建设住宅小区的，应先补办土地用途变更手续，取得用地批文后，再办理不动产登记。房屋权属仍在开发建设单位名下的，由原开发建设单位完善用地手续和缴交土地出让金及相关税费后，给予办理不动产登记。开发建设单位已经注销、吊销的，按照本意见第二条第(五)款的相关规定，由申请人缴交其名下分摊的土地出让金及相关税费后，给予办理不动产登记。不动产登记时，用途和土地使用期限按照本意见上款的相关规定处理。

(八)综合用地、商住用地处理意见

1、已取得房屋所有权证书，国有土地使用证记载的土地用途为“综合用地”，且通过核查原土地批准文书无具体用途的，不动产登记时土地用途按明确的房屋规划用途确定。房屋所有权证书未记载房屋规划用途，且通过各种方式均无法明确房屋规划用途的，结合现状房屋的实际用途并对应现行《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，但不能超过相关用途规定的最高年限，

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、土地为“空地”的综合用地，原批准用途为商业厂房、住宅厂房综合用地，土地用途原则上按原批文批准用途及出让合同记载的出让金确定用途；对于是否符合确定为商业用途、商住用途把握不准的，按照“一事一议”报请县政府同意后方可办理。

3、原为“商住用地”，土地出让合同约定使用年限为70年，但未约定商业、住宅等不同用途的使用年限的，在按照城市规划需要进行用途细分时，使用年限自原土地出让起始日期计算，住宅用地70年，商业用地40年。

(九)房屋所有权证书未记载房屋规划用途且通过查找原始房屋所有权证书发证档案资料、函询相关职能部门和所在地镇政府等方式均无法明确房屋规划用途的，按原批准土地用途确定房屋用途。对原批准土地用途与现行《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)二级类不对应的，结合现状房屋的实际用途并对应现行《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，但不能超过相关用途规定的最高年限，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。

(十)关于已完成或部分完成开发建设的住宅小区，原开发商销售房产后土地使用权设定抵押的，作如下处理：

土地抵押登记前，购房人已取得房产证的，可办理该存

量房不动产转移登记或抵押登记；土地抵押登记前，购房人已办理商品房预售登记备案或预购商品房预告登记的，在房屋办理首次登记后，可办理该增量房不动产转移登记，及办理相应的预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

(十一)未覆盖乡村规划的地区，已依法取得宅基地使用权的地上房屋所有权登记，由县人民政府对未覆盖乡村规划的乡村及时间界限作出统一认定，当事人申请房屋所有权登记，符合上述认定范围的，可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料。因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权和地上房屋权利人不一致的，可由村小组和村委会出具证明或提供调解协商证明材料，明确房地统一登记的权利主体，作为宅基地使用权及房屋所有权的权属来源证明材料。

(十二)已取得房屋所有权证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，由县人民政府组织自然资源管理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。

(十三)关于同一住宅小区涉及多宗土地且土地使用权年限、土地用途不一致的问题

1、房屋已登记办证到业主名下的，若房屋已办理土地分割登记，按照土地分割登记时确定的土地使用权年限办理；若房屋未办理土地分割登记，将同一住宅小区所涉宗地土地使用权年限进行合并，原则上同一住宅小区土地使用权

年限不得超过三个，年限超过三个的，相差少于三年的，以“年限短”的为准，年限相差大于三年的，按房屋幢基底占地年限为准。

2、为避免以后出现多个土地使用权年限的问题，在办理房屋报建手续时，若发现土地使用权年限不一致的暂缓报建，需在自然资源主管部门补办“统一土地使用权年限”手续后，再予以办理报建手续。

3、土地用途不一致的，在办理不动产登记时，对涉及住宅、商服类用地的按照《土地利用现状分类标准》（GB/T21010-2017）进行归类，若无法归类的，需填写全部原批准土地用途，原则上土地用途不得超过两个。

（十四）关于已完成或部分完成开发建设的住宅小区，原开发商名下国有土地使用证被法院查封的处理办法：

1、房屋尚未办理预告登记、预售合同登记备案，仍在原开发商名下的，原开发商申请办理不动产登记，不予办理。

2、房屋业主已取得房屋所有权证书或已办理预告登记、预售合同登记备案的，申请办理不动产登记，予以办理。

（十五）关于建筑物部分超出宗地红线占用国有建设用地的问题。建设项目已依法取得规划、竣工验收手续，但建筑物部分超出原批准用地红线占用国有建设用地的，按照以下情形办理：

当事人已取得房屋所有权证书但房屋占地超土地发证界线的，分以下情况处理：

1、非测量误差导致面积发生变化或界址、现状发生改

变的，按以下方式处理：

（1）房屋占地超土地发证界线 5 平方米以内的，当事人无需缴纳违法用地处罚金和土地出让金，不动产登记部门直接办理登记；

（2）房屋占地超土地发证界线 5 平方米（含）以上的，当事人缴纳违法用地处罚金和土地出让金后，不动产登记部门依据证明文件办理不动产登记。

超占土地应补地价=房屋建筑总面积/房屋占地总面积×超占土地面积×评估楼面地价（估价期日以申请办理日期确定）

2、因手绘图转数字化导致面积发生变化且界址、现状未改变的，原批准权利性质为出让，以已建成的建筑现状进行测绘落宗，按照出让土地办理不动产登记，实测面积超出原发证面积的，原则上按照等面积调整，确实无法调整的，需补办用地手续后办理不动产登记；原批准权利性质为划拨，以建成的建筑现状进行测绘落宗，按照划拨土地办理不动产登记。

（十六）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。

（十七）对于已办理国有土地使用证或房屋所有权证且占用林地未办理林地征占用手续的，须按规定完善林地征占用手续后方可办理不动产转移登记。

三、划拨土地使用权补办出让手续相关规定

2001 年 10 月 18 日国土资源部第 9 次部务会议通过的

《划拨用地目录》中已无商服用地、住宅用地等用途的划拨土地，由于历史原因，博罗县仍有商服、住宅等用途的划拨土地，按照尊重历史、面对现实的原则，结合我县实际，对具有《国有土地使用证》、《房地产权证》、《不动产权证》的单位房改房、集资房、商品房（含分层、套，别墅）、经济适用房（含其他保障性住房）、个人自建房（含整栋，分层、套）涉及的划拨国有建设用地补办出让手续，经县自然资源局依据相关规定对申请人提交的申请材料进行审查，申请地块用途符合规划，并且符合办理协议出让手续条件的，可按以下划拨土地补缴出让金程序：

（一）土地及房屋权属均未发生转移的划拨土地补出让：

1、房屋用途与土地用途一致的划拨土地补出让

补交出让金计算公式为：应缴纳的土地出让金=房屋用途对应土地用途的基准地价×房屋建筑面积×40%，基准地价按受理该宗业务时的基准地价确定。

土地出让年限为法定最高年限，自出让合同签订之日起计。

2、房屋用途与土地用途不一致的划拨土地补出让

应缴纳的土地出让金=（房屋用途对应土地用途的基准地价-国有土地使用证记载土地用途的基准地价×60%）×房屋建筑面积。

房屋证载用途包含多种用途的，“房屋用途对应土地用途的基准地价”按照各用途比例或建筑面积和按受理该宗业务时的基准地价确定。

原国有土地使用证包含多种土地用途的，若无法明确各用途比例的，“国有土地使用证记载土地用途”按照受理该宗业务时各用途基准地价的算术平均数确定；若明确各用途比例或规划建筑面积的，“国有土地使用证记载土地用途”按照各用途比例或规划建筑面积和按受理该宗业务时的基准地价确定。

当“应缴纳的土地出让金”为负值时，应缴纳的土地出让金按零元处理。

土地用途结合现状房屋用途并对应现行《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，土地出让年限为法定最高年限，自出让合同签订之日起计。

（二）土地或房屋权属发生转移类的划拨土地补出让：

1、房屋与土地用途一致的划拨土地补出让应缴纳的土地出让金=房屋用途对应土地用途的基准地价楼面价×房屋建筑面积×40%，基准地价按土地或房屋产权首次转移时的基准地价确定。土地出让年限为法定最高年限，自土地或房屋产权首次转移之日起计。

2、房屋与土地用途不一致的划拨土地补出让应缴纳的土地出让金=(房屋用途对应土地用途的基准地价-国土证证载土地用途的基准地价×60%)×房屋建筑面积。

房屋证载用途包含多种用途的，“房屋用途对应土地用途的基准地价”按照各用途比例或建筑面积和土地或房屋产

权首次转移时的基准地价确定。

原国有土地使用证包含多种土地用途的，若无法明确各用途比例的，“国有土地使用证记载土地用途”按照土地或房屋产权首次转移时各用途基准地价的算术平均数确定；若明确各用途比例或规划建筑面积的，“国有土地使用证记载土地用途”按照各用途比例或规划建筑面积和按土地或房屋产权首次转移时的基准地价确定。

当“应缴纳的土地出让金”为负值时，应缴纳的土地出让金按零元处理。

土地用途结合现状房屋用途并对应现行《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，土地出让年限为法定最高年限，自土地或房屋产权首次转移之日起计。

3、土地权利人与房屋权利人不一致的，需取得土地权利人同意，当事人持房屋所有权证书和土地使用证共同申请不动产登记，参考本意见第二条第(四)项。

（三）按房改政策购买的原公有住房，已取得县住房办入市交易审批手续的，应缴纳的土地出让金=房屋用途对应土地用途的基准地价×房屋建筑面积×10%，基准地价按房改房入市审批时的基准地价确定。土地出让年限为法定最高年限，自房改房入市审批之日起计。

（四）基准地价体系的选用。补缴土地出让金的基准地价按照下表选用。

序号	补出让 起算时间	选用基准 地价体系	备注
1	2007 年 6 月 29 日 前	2002 年基准 地价体系	除商服、住宅、工业用地外， 其它用途土地参照工业用 地基准地价。
2	2007 年 6 月 30 日 至 2010 年 12 月 30 日	2007 年基 准地 价 体 系	除商服、住宅、工业用地外， 其它用途土地参照营利性 公益事业用地基 准地价(营利性公益事业用 地级别范围根据工业用地 级别范围进行确定)。
3	2010 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 31 日	2011 年基 准地 价 体 系	除商服、住宅、工业用地外， 其它用途土地参照盈利性 公用事业用地 基准地价(营利性公益事业 用地级别范围根据工业用 地级别范围进行确定)。
4	2014 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	2014 年基 准地 价 体 系	/
5	2018 年 1 月 1 日至新一轮基 准地 价 公 布 之 日	2018 年基 准地 价 体 系	/
6	新 一 轮 基 准 地 价 公 布 之 日 至 本 意 见 失 效	新一轮基准 地价体系	/

2002 年的基准地价体系均为地面地价,2007 年的基准地价体系罗阳街道的商业和住宅为楼面地价,工业为地面地价,其余乡镇商业、住宅和工业均为地面地价,2011 年后的基准地价体系的商业、住宅为楼面地价,工业为地面地价。本意见基准地价体系选用的地面地价作为楼面地价使用。

(五)其它未提及的补地价情形的,应参考《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》等技术标准评估确定。

四、其他规定

(一)要从讲政治、顾大局,从历史发展的长远眼光高度重视不动产统一登记工作,切实做到在宏观上平稳把控、微观上大胆探索。土地管理、规划、城乡建设、农业、财政等部门要密切配合,形成工作合力,按照依法、规范、便民的要求,共同推动我县不动产统一登记制度平稳有序实施。

(二)健全监督和纠错机制。相关职能部门要建立健全执法监督和行政纠错机制,对于不动产登记工作中发现的违法违规发证行为,要责成有关部门依法处置,对失职渎职造成严重后果的要严肃追责。不动产登记机构要严格按照国家和省的统一部署和要求,依法依规开展不动产登记工作,防止产生新的问题。

五、密切配合,齐抓共管

(一)凡法律法规政策明令禁止的,不纳入处理范围,另行依法处理。对于把握不准的历史问题,按照“一事一议”

的原则报请县政府同意后方可办理。

（二）我县原有文件规定与本意见相冲突的，以本意见为准。

（三）本处理办法解释权归博罗县自然资源局，自颁布之日起实施，有效期3年。