宁波市关于处理国有建设用地不动产登记

若干历史遗留问题的意见

（征求意见稿）

为加快解决国有建设用地历史遗留问题导致的不动产登记困难，进一步规范登记行为，提高登记质量和效率，维护权利人合法权益，根据《民法典》《不动产登记暂行条例》《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》《浙江省自然资源厅印发<关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见>的通知》等有关法律法规政策，结合我市实际，经市政府同意，提出如下意见，请认真贯彻落实。

一、基本原则

按照“以民为本、尊重历史、实事求是、依法依规、分类处置”的基本原则解决国有建设用地历史遗留问题导致的不动产登记困难，践行以人民为中心的发展思想，切实保障群众合法权益，充分摸清历史遗留问题产生的根源，充分尊重历史成因以及法律法规政策逐步完善的客观实际，敢担当，善作为，合力推动历史遗留问题妥善解决。

二、适用范围

2021年1月4日前我市国有建设用地范围内因各种历史原因无法办理不动产登记的，可按本意见妥善处理。

三、处理意见

（一）关于处理用地手续不完善的问题

**1.** 已办理房屋所有权登记，但未办理供地手续的

1986年12月31日之前在国有建设用地上建成使用的房屋，由属地资规部门对房屋占用土地的宗地情况公告15个工作日无争议的，明确划拨用地性质或补办协议出让手续。

1987年1月1日之后在国有建设用地上建成使用的房屋，由属地资规部门对房屋占用土地的宗地情况公告15个工作日无争议的，报经本级人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

（二）关于处理规划核实手续不完善的问题

**2.已建成且土地权属来源清晰但未通过建设工程规划竣工核实的**

（1）房屋已建成且已取得建设工程规划许可证，按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规办理并补办相关核实手续后办理不动产登记。

（2）对于房屋因建成时间较早，未取得建设工程规划许可证或因其它各种原因难以补办规划验收手续的，按下列情形分类妥善解决：

2013年9月30日前建成，通过联合会审机制由属地资规、住建等部门对规划符合、质量安全等相关强制性标准规范符合性事宜、消防符合消防验收（备案）有关规定等事宜开展联合审查，经联合审查予以补办的，按联合审查意见办理不动产登记。

2013年10月1日后建成，依法依规处理并补办相关核实审批手续。

(3) 已出售的城镇住宅项目部分符合规划满足单独楼栋条件的，可对符合部分先行核实并出具规划核实意见（或土地核验与规划核实意见）。

（三）关于处理申请主体灭失、单方申请特殊情形及材料遗失的问题

**3.开发企业或有关单位灭失、单方申请特殊情形的**

（1）开发企业或有关单位已灭失的，有承继单位或上级主管部门的，可由承继单位或上级主管部门作为申请主体办理。因开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次（初始）登记，开发企业或有关单位已灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

（2）对我市执行商品房权属初始登记制度(具体以各地实施时间为准，下同）之前已竣工验收且部分权属单元已登记的商品房项目，剩余未登记部分，若购房合同签订时间在依据《城市商品房预售管理办法》执行商品房预（销）售合同网上备案制度（具体以各地实施时间为准，下同）之前的，或者合同签订时间在依据《城市商品房预售管理办法》执行商品房预（销）售合同网上备案制度之后，但购房合同上加盖了合同备案章或通过住建部门共享商品房合同备案系统核实已备案的，购房人可单方申请办理不动产转移登记。

拆迁安置房、代建房（即国家机关、事业单位、国有企业和乡镇企业委托开发企业统建的房屋）与集资建房，可由各地结合实际，参照本条第（2）款规定单方申请办理转移登记。

**4.登记所需材料遗失问题**

当事人保存涉及不动产登记所需材料遗失的，经单位或个人申请，相关职能部门（单位）为申请人提供便利，给予相关资料补正、补发或存根复印。申请人提交的经相关职能部门（单位）盖章确认的补正、补发或存根材料，可视同合法合规的材料办理相应不动产登记。

其中，对于申请人无法提供购房合同但其他资料齐全的，如开发企业存续且能够提供购房合同复印件的，申请人可使用该企业盖章确认的合同复印件；该企业存续但不能提供购房合同复印件的，可由该企业出具盖章的证明材料替代。如该企业已被依法注销但有承继单位或上级主管部门的，可由其承继单位或上级主管部门出具盖章的证明材料替代。办理登记时，申请人出具承诺书并由登记部门在其门户网站征询异议公告，公告期为 15个工作日。

对于申请人无法提供发票但其他资料齐全的，如开发企业存续且能够提供购房发票复印件的，申请人可使用该企业盖章确认的发票复印件；该企业存续但不能提供购房发票复印件的，可由该企业出具盖章的证明材料替代。如经核实该企业已被依法注销，也可用收据予以替代。收据也没有的，可由该企业的承继单位或上级主管部门出具盖章的证明材料替代。

（四）关于处理房屋、土地信息不一致和跨宗地建设的问题

**5.房地权利人不一致的**

对房地均已登记的不动产，因产权转移仅办理了房屋或土地一种登记导致权利人不一致的，应按规定继续办理转移登记，土地性质为划拨用地按规定需要补办出让的，应先办理划拨补办出让手续。若转让方无法配合办理登记手续的，在权属来源清楚、合法的条件下，非独立宗地上的不动产可由受让方出具书面具结书后单方申请办理转移登记；个人非成套住宅房屋在房地界址不矛盾或交易合同中已清晰表述不动产房、地界址范围的，可以参照非独立宗地上的不动产单方申请，不满足相关条件的仍需双方共同申请。单方申请的由登记部门在其门户网站上征询异议公告，公告期为15个工作日。对因单方申请而无法收回的转让方原权证，在登记完成后由登记部门在其门户网站上公告作废。

**6.房地用途不一致的**

分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，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。

其中，对于房屋性质为房改房、经济适用住房，但对应的登记在原权利人名下的土地用途为工业用地且部分已按住宅用地办理登记的，如房屋竣工时间在执行土地复核验收制度（具体以各地实施时间为准，下同）之前的，按土地使用权性质为划拨、土地用途为城镇住宅用地办理不动产登记；如房屋竣工时间在执行土地复核验收制度之后的，应补办规划、土地审批手续后办理不动产登记。

**7.关于已登记建筑物部分超出宗地红线的问题**

（1）建设项目已依法取得规划、竣工验收手续，且房地已分别登记但建筑物部分超出宗地红线(未占用已登记在他人名下土地）且房屋和宗地界址未发生变化的，按规定可补办用地手续的需补办用地手续后，再办理登记；无法补办用地手续的，按照以下情形办理：

经权利人同意，超宗地红线外部分不予登记，同时将建筑物超出宗地红线情况在不动产登记簿和不动产权证书上如实记载。

若个人非成套住宅房屋基底未超出宗地红线，但阳台、飘窗等房屋附属部分垂直投影超出宗地红线范围的，可按原登记面积办理登记。

若个人非成套住宅房屋基底超出宗地红线且房屋和宗地界址未发生变化的，由各地根据实际情况制定相应处置细则。

（2）已办理房屋所有权登记，土地有合法权属来源尚未登记的，建筑物部分超出宗地红线且房屋和宗地界址未发生变化的(未占用已登记在他人名下土地）的，按规定可补办用地手续的需补办用地手续后，再办理登记；无法补办用地手续的，由登记部门在其门户网站上征询异议公告，公告期为15个工作日，经公告权属清晰无争议的，可按宗地红线范围办理登记，经权利人同意，超宗地红线外部分不予登记，同时将建筑物超出宗地红线情况在不动产登记簿和不动产权证书上如实记载。

**8.建筑物跨宗地建设和出让年限不一致的**

房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记，登记时在不动产登记簿和不动产权证书上分别备注所跨宗地信息。

有调整宗地需求的，权利人向属地资规部门申请宗地边界调整或宗地合并、分割，并凭审批意见办理不动产登记。宗地的土地使用权终止时间不一致的，符合相关土地续期政策，可由权利人对土地使用权终止时间在前的宗地申请延长土地使用期限，补交土地出让金后将两宗地的终止时间保持一致；也可由权利人出具自愿同意按土地使用权终止时间在前的进行登记的具结书后，按土地使用权终止时间在前的使用期限确定；也可由属地资规部门按相关政策明确统一剩余出让年限。

（五）关于处理不动产登记过程中的其他问题

**9. 地籍调查中发现有关问题的处理**  按规定需开展地籍调查的，在调查中发现已登记的房屋发生改建、扩建的，凭有效审批文件申请办理变更登记，无法提供有效审批文件或不符合省市有关文件要求的，涉及改建、扩建的房屋暂不登记，其它已登记的房屋可继续办理相关登记。

**10.已竣工房地产开发项目中部分平面图与房屋现状不一致的**

对我市执行商品房权属初始登记制度之前完成竣工验收的项目，如在地籍调查中发现平面图与房屋现状不一致的，分以下情形处理：

（1）对未办理房屋所有权登记的非住宅，如资规部门备案的设计图纸与房屋现状不一致的由属地资规部门出具明确处理意见后办理。

（2）对已登记的房屋权属单元分割、合并的，需提供资规部门备案的设计图纸或城建档案部门存档的竣工图纸，以一致的图纸作为变更依据办理；如房屋现状与提供的资料不一致的，应提供相关审批材料后办理。

**11.统一同小区内具有别墅功能的低层住宅土地的确权方法**

在2003年2月18日之前办理供地手续、具有别墅功能的低层住宅小区，该小区所有该类住宅的土地确权方法应保持一致。个别因土地使用权面积存在异议的,可按照本小区超半数的（按套数统计）该类住宅的土地确权方法办理变更登记，由权利人出具自愿变更的具结书，并备注“院落应保持用途不变”。

**12.关于征收（拆迁）未办理登记手续的**

已取得土地使用权权属证书，因公共利益需要已被部分征收（拆迁），未及时办理变更登记或者仅在原权证上对征收（拆迁）事实作了备注记载的，由土地使用权人提供不动产地籍调查成果、征收（拆迁）补偿协议等材料申请办理变更登记。

四、工作机制

（一）建立市级会商处理机制

建立市不动产登记历史遗留问题会商处理机制，不定期研究有关单位提交的不动产登记历史遗留问题处理意见，召集人由市政府相关领导担任，成员由市中院、市发改委、市财政局、市资规局、市住建局、市综合执法局、市信访局、市税务局、国家金融监督管理总局宁波监管局等单位负责人组成，各成员单位应明确分管领导、责任处室及负责人、联络员。

（二）落实属地主体责任

各区（县、市）人民政府是本行政区范围处理不动产登记历史遗留问题的责任主体，各地要高度重视不动产登记历史遗留问题化解，结合本地实际，参照建立不动产登记历史遗留问题会商处理机制，完善属地职能部门联合会审机制，积极发挥指挥协调作用，明确成员单位及各自职责，合力推动历史遗留问题妥善解决。

五、其他

本意见未明确的，可适用《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》《浙江省自然资源厅<关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见>》规定执行，原《宁波市国土资源局关于妥善处理国有建设用地上不动产登记历史遗留问题的意见（试行）》自本意见施行之日起废止，根据原《宁波市国土资源局关于妥善处理国有建设用地上不动产登记历史遗留问题的意见（试行）》已处理过的历史遗留问题既有案例且与本意见不冲突的可参照执行。

本意见自发布之日起30日后实施，有效期5年。