

# 鹤山市人民政府文件

鹤府〔2020〕28号

## 鹤山市人民政府关于印发《鹤山市 不动产统一登记历史遗留问题 的处理意见》的通知

各镇政府、沙坪街道办，市有关单位：

《鹤山市不动产统一登记历史遗留问题的处理意见》已经市政府十五届 88 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。执行中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



# 鹤山市不动产统一登记历史遗留问题的处理意见

为妥善解决我市不动产统一登记历史遗留问题，保护不动产权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》等相关法律法规和广东省、江门市出台的相关历史遗留问题处理意见，结合我市实际，提出以下处理意见：

## 一、关于土地、房屋均未登记的问题

1987年1月1日前存在并一直使用的未办理土地及房屋登记的学校、医院、公用基础设施、公益事业设施，由权利人出具情况说明，经所在属地镇政府（街道办）、相关主管部门以及自然资源部门审核通过后，经市不动产登记机构公示无异议，土地使用权按划拨性质予以登记，土地用途按原用途确定。

1987年1月1日后存在并一直使用的未办理土地及房屋登记的学校、医院、公用基础设施、公益事业设施，需完善相关土地手续后办理不动产登记。

## 二、关于已办理原房屋初始登记、未办理土地登记且没有土地权属来源资料的问题

（一）1995年5月1日前已办理原房屋初始登记的，由权利人出具情况说明，经所在属地镇政府（街道办）及自然资源部门审核通过后，经市不动产登记机构公示无异议，按划拨性质予以

登记。1995 年 5 月 1 日后办理原房屋初始登记的，需完善相关手续后进行登记。

房屋用途按原规划批准用途确定，原规划批准用途不明确且房屋原登记为非住宅的，经市不动产登记机构公示无异议，按房屋实际用途予以登记，土地用途经自然资源部门审定后确定。

（二）集体所有土地上开发的商品住房（小产权房），不予办理不动产登记。

（三）已按第（一）项完成补办国有土地使用权登记的房屋，业主办理不动产买卖、交换、赠与等业务，需要申请办理划拨土地补办出让手续，补缴土地出让金及相关税费后予以办理登记，出让金补缴标准按自然资源部门依法受理申请补缴时点我市实施的计价办法计算。

### **三、关于开发建设单位未能配合购房人办理房屋所有权登记的问题**

土地已登记、房屋已竣工并通过验收的商品房，由于开发建设单位已注销，不能配合购房人办理房屋登记的，按下列情形处理：

（一）已办理首次登记的，购房人凭权属来源证明（购房合同、发票等）、税费缴纳凭证等材料，单方申请办理转移登记，经市不动产登记机构公示无异议且无查封等限制的，市不动产登记机构予以办理转移登记。

（二）未办理首次登记但有接管单位或上级主管单位的，经

接管单位或上级主管单位对购房人购房情况予以确认后代为申请办理首次登记并协助办理转移登记。

#### **四、关于原土地、房屋登记信息不一致的问题**

（一）在合法宗地上建造的房屋，其房屋所有权与土地使用权的实际权利人为同一人，因土地使用权或房屋所有权没有同步转移，导致不动产土地、房屋权利人信息不一致的问题，按下列情形处理：

1. 商品房或已分割办证的自建房，其房屋所有权已转移且取得房屋所有权证，但没有同步办理国有土地使用权证转移登记的，现房产所有权人申请办理不动产登记，应予以办理。其国有土地使用权已转移且取得国有土地使用权证，但没有同步办理房屋所有权证转移登记的，现国有土地使用权人申请办理不动产登记，经税务部门对该房屋的补缴税费情况进行核查，涉及补缴税费的由申请人补缴税费后予以办理。

2. 未分割办证的自建房或工业厂房，其房屋所有权或国有土地使用权已转移且取得房屋所有权证或国有土地使用权证，但没有同步办理国有土地使用权证或房屋所有权证转移登记的，申请人申请办理不动产登记，经税务部门对该房屋的补缴税费情况进行核查，涉及补缴税费的由申请人补缴税费后予以办理。

3. 上述情形，现不动产所有权人需提交原权利人房屋所有权证或土地使用权证，若未能提交的，经市不动产登记机构公示无异议的予以办理。

（二）国有土地上房屋与原土地批准用途或规划批准建设内容不一致的问题，按下列情形处理：

1. 不动产统一登记实施前，房屋所有权证和国有土地使用权证记载的房屋用途和土地用途不一致的，当事人申请不动产登记，土地用途按原批准用途进行登记，房屋用途按原规划用途进行登记。对原批准土地用途与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》不对应的，市不动产登记机构按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》重新确定归属地类进行登记。

2. 国有土地上房屋的实际面积或建筑形状等与原规划批准建设的内容不一致的，土地使用权人向自然资源部门申请办理规划实施情况核定，经自然资源部门审定后，市不动产登记机构按自然资源部门审定意见和同意修改的图纸办理登记。

（三）因综合用地、商住用地用途细分后导致年限不一致的问题，按下列情形处理：

1. 原为“综合用地”，土地出让合同约定使用年限为 50 年，但未约定商业、住宅、工业等不同用途的使用年限，在按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 50 年，商服用地 40 年，工业用地 50 年。

2. 原为“商住用地”或“城镇混合住宅用地”，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，在按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，商服用地 40 年。

## **五、关于建筑物跨宗地红线建设导致土地使用年限或用途不一致的问题**

（一）拟登记建筑物占用的土地为同一权属人的，按下列情形处理：

1. 拟登记建筑物占用的土地使用年限不一致，需要宗地合并，经当事人申请，自愿放弃较长宗地使用年限的，按该建筑物占用的各宗地中剩余土地使用年限最短的宗地对应的土地使用年限办理登记。土地使用年限减少的，已缴纳的土地出让金不予退回。

2. 在不动产统一登记实施前已完成报建手续或已办理房屋登记并跨两块土地用途不一致的宗地，按房屋规划用途进行登记，涉及到登记用途的地价标准比原土地批准用途的地价标准高的需补缴土地出让金，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。

（二）拟登记建筑物占用的土地为不同权属人的，需办理土地转让手续，使拟登记的建筑物所占地块为同一权属人后，按前述第五条第（一）项办理。

## **六、关于建筑物部分超出宗地红线占用国有建设用地的的问题**

建筑物已依法办理规划、竣工验收手续，但建筑物部分超出原批准宗地红线，按下列情形处理：

（一）建筑物基底未超出宗地红线，但阳台、飘窗等垂直投

影超出宗地红线范围的，在不影响相邻权利人的前提下，按原批准宗地红线及房屋测绘报告办理登记，宗地面积按原批准宗地红线面积办理登记，房屋面积按房屋测绘报告书确定的建筑面积办理登记。

（二）建筑物基底超出宗地红线，若建筑物基底占地面积不大于宗地面积的，保持宗地面积不变且在不影响相邻权利人前提下调整宗地界线范围，经市不动产登记机构公示无异议予以办理登记。

（三）建筑物基底（不包含地下空间）超出宗地红线，且房屋未登记到权利人名下的，按下列情形分类办理：

1. 单幢建筑物基底面积不大于 100 平方米且该建筑物超出批准宗地红线部分占用的土地面积不大于该幢建筑物基底面积的 1% 的，或单幢建筑物基底面积大于 100 平方米且该幢建筑物超出批准用地面积红线部分占用的土地面积不大于 4 平方米的，市不动产登记机构按建筑物实际建筑面积和实际用地面积予以办理登记。

本条款适用于经自然资源部门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. 建筑物为住宅用途（包括但不限于商品房、别墅、自建房、平房等），单幢建筑物基底面积不大于 100 平方米且超出批准宗地红线部分占用的土地面积大于该幢建筑物基底面积的 1% 但不大

于 5%的,或单幢建筑物基底面积大于 100 平方米且该幢建筑物超出批准宗地红线部分占用的土地面积大于 4 平方米但不大于 15 平方米的,经市不动产登记机构公示无异议后,对超出宗地红线部分进行违法用地处理并补办土地使用权出让手续、补缴土地出让金及相关税费后予以办理登记,补缴标准按自然资源部门依法受理申请补缴时点的土地市场价格评估确定。

3. 除住宅用途外的其他用途(包括但不限于商业、工业、医疗、教育等),单幢建筑物基底超出批准宗地红线部分占用的土地面积大于 4 平方米但不大于该幢建筑物基底面积的 5%的,经市不动产登记机构公示无异议后,对超出宗地红线部分进行违法用地处理并补办土地使用权出让手续,补缴土地出让金及相关税费后予以办理登记,补缴标准按自然资源部门依法受理申请补缴时点的土地市场价格评估确定。该幢建筑物超出批准宗地红线部分占用的土地面积大于该幢建筑物基底面积的 5%的,不予办理不动产登记手续。

(四)建筑物基底(不包括地下空间)超出宗地红线且房屋已全部或者部分核发了房屋所有权证到业主名下,业主凭房屋所有权证申请办理不动产登记的,按下列情形分类办理:

1. 所在宗地原为“划拨土地”的,按“划拨土地”性质和建筑物实际用地面积办理登记,将建筑物超出宗地红线情况在不动产登记簿证上如实记载;在发生不动产买卖、交换、赠与等情况时,由房屋业主补缴土地出让金及相关税费后予以办理登记。

2. 房屋所在宗地原为“出让土地”的，由房屋业主对超出宗地红线部分土地补缴土地出让金及相关税费后予以办理登记。

前述第 1 和第 2 条款适用于经自然资源部门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。

3. 超出宗地红线部分土地出让金按照以下方式计收：（1）对于商业、住宅单元房屋，土地出让金补缴总金额按自然资源部门依法受理该幢楼第一户业主申请补缴土地出让金的时点的土地市场价格评估确定，每套房屋应补缴金额按照“房屋单元建筑面积占该幢楼总建筑面积”的比例进行分摊。（2）对于别墅、自建住宅及非住宅用途房屋（不含商业用途单元房屋），应补缴金额按自然资源部门依法受理申请补缴时点的土地市场价格评估确定。

## **七、林地使用权及经营权登记问题**

权利人已通过买卖、赠与等转让方式取得林地经营权及林木所有权，但林地及林木未办理首次登记，经村集体经济组织同意并签订转让合同的，可申请办理林地经营权及林木所有权首次登记。

本意见自 2021 年 2 月 1 日起实施，有效期 5 年。施行后上级有新规定的，按上级规定执行。

**公开方式：**主动公开

---

抄送：市纪委监委，市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

鹤山市人民政府办公室秘书股

2020 年 12 月 29 日印发

---