

广东省自然资源厅文件

粤自然资规字〔2018〕5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

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》已经省人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。



公开方式：主动公开

抄送：各地级以上市、县（市、区）自然资源主管部门。

广东省自然资源厅办公室

2018年11月30日印发

排印：林思华

校对：侯 丽

共印6份

关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见

为加快处理当前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，保护权利人合法权益，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，结合我省实际，提出如下意见。

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、为民利民”为原则，以各级政府为主体，以维护人民群众利益为核心，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

二、政府牵头，担当作为

建立和实施不动产统一登记制度是党中央、国务院的重大决策部署。随着不动产统一登记工作的不断深入，过去分散登记的弊端集中爆发，在分散登记过渡至统一登记过程中遇到了诸多政策性难题，涉及权利人的切身利益，若得不到及时妥善解决，将直接影响我省不动产统一登记制度的平稳有序实施乃至社会和谐稳定。各级政府及有关部门要充分认识妥善解决不动产登记历史遗留问题的重要性和紧迫性，切实落实政府属地管理责任，强化责任担当，积极主动作为。

各地级以上市、县（市、区）政府要尽快建立解决不动产登记历史遗留问题的专门工作机制，针对不动产登记工作中遇到的普遍性问题，深入开展调查研究，找准问题症结所在；各地应于本意见实施后半年内制定出台处理历史遗留问题的法规或改革性文件，牢牢守住防止国有资产流失这条红线，妥善处理行政区域内各类不动产登记历史遗留问题。

三、统筹兼顾，分类处理

（一）已取得房屋所有权属证书，未办理土地登记，当事人申请办理不动产登记，按下列情形处理：

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。

2.没有合法土地权属来源的，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。

3.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。

（二）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属证书，但没有同步办理土地使用证转移，房屋、土地权属证书的权利主体不一致，当事人持房屋所有权属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建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。属划拨用地的，当事人应先按当地规定转为出让用地、补缴土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记手续。

（三）有合法的房地产开发建设手续、但在开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等问题，不动产所在地政府应组织有关部门依法作出处理，不动产登记机构依据有关部门依法处理的证明文件办理不动产登记。

不动产统一登记实施前，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、购房人已取得房屋所有权属证书，现申请不动产登记的，不动产登记机构应予以办理，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待进一步处理”，由所在地县级以上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。

（四）因开发建设单位已注销等原因，购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记手续的，土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备清楚，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、转移等不动产登记。

（五）符合交易条件的房改房、经济适用房、集资房和职工福利房，当事人申请不动产转移登记的，不动产登记机构应区分具体情况办理：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，由不动产所在地的县级以上政府作出具体规定。

（六）不动产统一登记实施前，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，不动产登记机构应按照《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，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。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）等部门在登记后一年内，依法完善相关手续。

（七）不动产统一登记实施前，当事人购买已抵押国有土地使用权的房屋并取得房屋所有权属证书，现土地仍处于抵押状态的，当事人申请办理不动产登记，经抵押权人同意，

不动产登记机构可予以办理，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明土地抵押状况。

（八）不动产统一登记实施前，违反《物权法》《担保法》等法律法规以土地等不动产设立抵押权的，不动产所在地的县级以上政府根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，不动产登记机构根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续。

（九）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，由县级以上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。

县级以上政府应加快推进规划未覆盖地区的乡村规划编制或修编工作，并严格核实界定乡村规划未覆盖地区和时间，严格审核不动产建设是否属于乡村规划未覆盖。属于未覆盖的，应补充或修编规划，将其纳入规划区范围；属于已覆盖的，应按相关法律法规进行处理后，再行依法登记。

（十）已取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，不动产所在地的县级以上政府应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。

四、密切配合，齐抓共管

各地要讲政治、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。各级自然资源、住房城乡建设、农业、财政、司法等部门要密切配合，形成工作合力，按照依法、规范、便民的要求，共同推动我省不动产统一登记制度平稳有序实施。

（一）全面完成资料移交。不动产登记资料的移交和管理是全面实施不动产统一登记制度的基础。各相关部门要按照国家和省的要求，于本文颁布实施后3个月内，将原有的房屋、林地、草地、海域等登记簿、权属来源证明材料、登记原因证明文件以及有关登记申请、审核等原始纸质资料和电子资料完整同步移交不动产登记机构，确保登记资料的唯一性、统一性、合法性、安全性，实现不动产登记机构对登记档案规范有效管理。

（二）全面完成数据整合。各级人民政府要加强领导，落实经费保障，确保按照国家和省的统一部署和要求对现有土地、房屋、林地、草地、海域等登记信息数据全面完成迁移整合和建库工作，实现网上能查可用、共享便民。

（三）建立信息共享机制。不动产登记信息共享是《不动产登记暂行条例》的明确规定，是便民利民、体现不动产

登记工作意义之所在。各县级以上人民政府要积极作为，依法履职，根据共享数据的用途，按需共享相应的数据信息。共享双方要制定数据共享办法或签订数据共享协议，明确数据共享内容、共享方式、数据保密要求、安全保密责任等内容。

（四）健全监督和纠错机制。各县级以上人民政府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。各级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。

本意见自颁布之日起实施，有效期 5 年。