河源市区不动产登记历史遗留问题

处理意见（修改意见稿）

为妥善解决河源市区（含源城区、江东新区、高新区，下同）不动产登记历史遗留问题，进一步规范不动产登记工作，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》和《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》（粤自然资规字〔2018〕5号）等相关规定，结合我市实际，现就不动产登记工作中遇到的历史遗留问题提出以下处理意见。

一、关于划拨国有建设用地上的房屋登记问题

（一）申请转移登记的，必须到自然资源管理部门补办土地出让手续，按规定缴清土地出让金后，给予办理不动产转移登记。

（二）申请不动产继承、变更（权利人更名）等登记的，可仍保留原划拨土地的性质，给予办理不动产登记。

二、关于房屋跨两宗土地以上的不动产登记问题

（一）房屋已预售或已首次登记的，直接将同一栋楼所涉宗地土地使用权进行合并登记，在不动产登记簿和不动产权证上标注原土地用途及使用期限。

（二）房屋未预售或未进行首次登记的，由自然资源管理部门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后，给予办理不动产登记。

三、关于房屋所有权属证书和国有土地使用证记载的用途不一致的不动产登记问题

（一）按照原记载的房屋、土地用途分别进行登记。对原批准土地用途与《土地利用现状分类》二级类不对应的，不动产登记机构按照《土地利用现状分类》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”中记载原批准用途及土地使用期限。

（二）土地用途为综合用地的，按照《河源市明确市区综合用地性质管理办法》规定明确土地用途后给予办理不动产登记。

四、已建成房屋实际占用土地面积界线与土地登记面积界线不一致的不动产登记问题

（一）占用土地面积、界线没超出土地登记面积界线的，给予办理不动产登记。

（二）占用土地面积超出土地登记面积的，但未占用市政公共设施用地、与邻户无纠纷的，同时超出土地面积在3%以内，且自建房不超过5平方米，非自建房不超过60平方米的，给予办理不动产登记。

（三）其他情况需到自然资源部门按规定依法处理后，给予办理不动产登记。

五、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、超容积率等的不动产登记问题，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处理意见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、建设工程已完成规划及竣工验收、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，按已建成的建筑物现状进行测绘落宗，并在登记簿及证书上标注“相关违法违规情况待进一步处理”，由所在地县级以上政府组织有关部门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。

六、关于已取得房屋所有权属证书、无土地证的不动产登记问题

（一）有合法土地权属来源的，按权属来源认定土地使用权类型和用地性质，给予办理不动产登记。

（二）没有土地权属来源的房改房、经济适用房、集资房、职工福利房，占地面积按建筑物现状基底面积予以落宗，土地使用权类型视为划拨，给予办理不动产登记。

（三）没有土地权属来源的自建房，在不影响规划实施前提下经自然资源管理部门补办用地审批手续后，给予办理不动产登记。

七、关于房屋多次转移，但没有同步办理土地使用权转移的不动产登记问题

（一）当事人持房屋所有权证书和土地使用权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。

（二）属划拨用地的（继承取得的除外），当事人应先到自然资源管理部门补办用地出让手续、缴清有关土地价款后，再申请办理不动产登记。

八、关于不动产统一登记实施前购买已抵押国有建设土地使用上的房屋并取得房屋所有权证书，现土地仍处于抵押状态的不动产登记问题。

经抵押权人出具书面同意证明，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。

九、关于档案数据缺失的不动产登记问题

权利人凭房屋权属证书或土地证书先申请权籍调查，经核实并公告无异议的，补录相关登记信息，给予办理不动产登记。

十、关于历史用地容积率确定问题

以出让、转让方式取得国有土地使用权，在取得土地使用权时未明确地块容积率指标的建设用地（除工业类用地和用地面积500平方米以下私人建房用地外），地块容积率确定为2.0。未明确地块容积率指标是指：1.在取得土地使用权时政府或规划行政主管未出具的用地规划设计条件、批准的建设用地规划许可证及建设工程规划设计方案未载明地块容积率的；2.在土地出让公告、土地出让合同或合法的土地手续中未载明地块容积率的。

（一）控制性详细规划确定的上述用地规划容积率高于2.0的，土地使用权人应按照控制性详细规划实施建设。超出2.0部分土地使用权人须按评估楼面地价补交地价款。

控制性详细规划确定的上述用地规划容积率低于2.0，应按照控制性详细规划确定的容积率规划建设。

（二）因城市道路、绿化等城市基础设施、公共服务设施或公共安全设施建设需要占用上述用地的，占用部分按照容积率2.0进行评估补偿。

（三）实行证缴分离，超基准容积率补交地价款的核定工作由市自然资源局负责，征缴工作由税务部门负责。

本意见自2020年8月1日起实施，有效期5年。各县可参照执行。