

松溪县人民政府文件

松政规〔2024〕15号

松溪县人民政府关于印发 《松溪县加快解决不动产登记历史遗留问题 的实施意见》的通知

各乡（镇）人民政府、松源街道办事处，县直有关单位：

经研究，现将《松溪县加快解决不动产登记历史遗留问题的实施意见》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

松溪县人民政府

2024年12月13日

（此件主动公开）

松溪县加快解决不动产登记历史遗留问题的实施意见

为加快落实自然资源部印发的《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）精神，解决历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，现就加快化解国有土地上的住宅、商业、办公、工业等的历史遗留问题，明确用地审批、规划核实、竣工验收、不动产登记等事项，制定实施意见如下：

一、基本原则

（一）坚持尊重历史、实事求是原则

本着尊重历史、实事求是的原则解决历史遗留问题，切实把人民群众的利益放在首位，努力化解社会矛盾。

（二）坚持依法依规、分类处置原则

历史遗留问题导致的不动产“登记难”有特殊性、复杂性，各职能部门要充分考虑房屋建设时的政策法规，实事求是、依法行政，简化办理程序。按照“谁审批谁负责”“缺什么补什么”的原则，采取“一类问题一套方案”的化解模式，叠加使用各类化解政策。

（三）坚持证缴分离、民生优先原则

坚持面对现实、执政为民、综合施策理念，以维护群众合法权益为出发点，在确保法律底线和安全底线的前提下，按照“证缴分离”原则，将群众办证问题与追缴开发建设单位相关税费相分离。解决不动产登记问题的同时，按照“应收尽收、应追尽追、应缴尽缴”的原则，依法追缴土地出让价款和相关税费，防止国有资产流失。

二、相关问题类型和解决办法

（一）关于用地手续不完善问题

对于用地手续不完善的，应根据不同时期、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时政策规定补办用地手续。

对于项目建设时间较早且已办理房屋所有权登记，经公告权属清晰无争议的，报经县人民政府批准，按合法用地范围核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

（二）关于开发商欠缴土地出让价款和相关税费问题

对于已办理楼盘首次登记的住宅、商业、办公用房（法院依法拍卖和用于抵扣工程款、外债的房屋除外），在办理商品房不动产转移登记时，属于开发建设单位未按规定缴纳相关税费的，按照“群众无过错即办证”和“证缴分离”原则，保障房地产企业为已支付房款的群众开具发票，支持购房群众履行缴纳契税和维修基金等税费义务后，办理不动产登记手续。

（三）关于原分散登记的房屋、土地信息不一致问题

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。

已办理不动产首次登记，因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移登记，导致房屋、土地权利主体不一致的，经查档核实，权属关系变动清晰且无争议，经公告权属无异议后，可由现房屋所有权人单方申请，办理房地权利主体一致的不动产登记。

（四）关于开发建设主体灭失问题

因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门申请办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由县人民政府指定的机构或组织代为申请办理。

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。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

上述产权未能提供土地出让手续的，其土地性质均按划拨性质确定；若已经办理房屋所有权转移登记的，由现产权人申请划拨用地补办出让，按现行基准地价的 80% 补交土地出让金后按出

让土地登记。

（五）关于未通过建设工程规划核实问题

对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并在补办相关核实手续后办理不动产登记。建设项目部分符合规划的，县自然资源局可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，由县自然资源局会同住建局及所在地乡镇人民政府（街道办事处）实地踏勘后共同出具《建设工程现状认定意见书》（见附件），报经县人民政府审批后，办理不动产登记。

（六）关于不动产分割、转让问题

实行工业企业依法分摊办理产权登记。经县自然资源局批准后，在不改变宗地整体规划条件及用途且符合单独使用功能的前提下，经原产权登记人申请，按整宗地块比例分摊土地面积（分摊不分宗），分摊办理产权登记。

（七）关于对城区范围内产权与现状不符的不动产登记问题

县自然资源局和住建局要建立联动机制，严把不动产登记关，依据《福建省违法建设处置若干规定》第二十四条规定，权利人申请办理不动产权转移、抵押、变更等登记手续时（企业抵押登记、法拍房、“无还本续贷”等抵押变更登记除外），对产权与现状不符的不动产登记，由县自然资源局将涉嫌违建的线索移交县住建局进行查处。县住建局应当及时将违法建设处置情况

函告县自然资源局办理行政限制，待违法案件处置完毕后，再行通知县自然资源局。对涉及“两违”不动产，现因原证遗失或涉及继承、离婚析产问题，申请办理不动产权登记的，给予办理原证已登记确认的不动产权后办理行政限制。

三、其他说明

各级各有关部门要严格执行不动产登记相关法律法规，依法依规办理各类不动产登记，切实把好登记审核关。严禁违法违规办理登记，特别是涉及不动产用途变化、分割或者合并等情形，必须依据相关批准文件办理，不得以不动产登记代替审批管理。

本意见自印发之日起施行，有效期三年，由松溪县自然资源局负责解释。对未列入本意见处理范围的，可按照“一案一议”方式研究解决。

附件：建设工程现状认定意见书

附件

建设工程现状认定意见书

项目名称	建设单位
现状认定意见	该建设工程属于松溪县政府研究关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的行动计划范围，经联合实地踏勘，认定建设工程现状如下：用地面积 平方米，建筑占地面积 平方米，建筑面积 平方米，地下建筑面积 平方米，计容面积 平方米，建筑高度 米，层数 层，本认定意见书经县政府审批后为不动产登记的依据。
乡（镇）人民政府、街道办事处	经办： 审核： 年 月 日（章）
县住建局（县综合执法局）	经办： 审核： 年 月 日（章）
县自然资源局	经办： 审核： 年 月 日（章）
县人民政府	经办： 审核： 年 月 日（章）

