

主动公开
平 件

FSBG2021004 号

佛山市自然资源局文件

佛自然资通〔2021〕7号

佛山市自然资源局印发《佛山市关于解决不动产登记历史遗留及疑难问题的意见》的通知

各区人民政府、市直有关单位：

《佛山市关于解决不动产登记历史遗留及疑难问题的意见》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向佛山市自然资源局反映。

佛山市自然资源局
2021年1月21日

佛山市关于解决不动产登记历史遗留及疑难问题的意见

为妥善解决当前我市不动产登记中存在的历史遗留及疑难问题，进一步维护群众合法权益，化解社会矛盾，根据《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）要求，结合我市实际，制定如下意见。

一、处理原则

（一）尊重历史，实事求是。尊重在房、地分开登记时期发生的房屋、土地登记信息不一致、沟通不及时的情况，正视在各类历史环境等因素影响下形成的土地、房屋权属来源资料缺失、无法正常落宗等问题而导致的不动产登记历史遗留及疑难问题。

（二）统筹兼顾，分类处理。准确把握处理不动产登记历史遗留和疑难问题的尺度，区分不同时期、不同类型历史遗留问题，按照形成时间分阶段确定处理政策，先易后难，成熟一批解决一批。

二、建立健全历史遗留及疑难业务会审制度

为妥善处理历史遗留及疑难问题，切实提高办事效率，进一步建立健全疑难登记业务会审制度，市、区要成立由政府分管领导任组长，自然资源、住房城乡建设、水利、税务、公安、城市管理和综合执法等职能部门组成的解决历史遗留及疑难问题联

联席会议制度，实现统筹研究处理不同时期不动产登记历史遗留及疑难问题。联席会议下设办公室，办公室设在市、区自然资源部门，负责召集各有关职能部门共同研究解决不动产登记历史遗留问题，建立案件会审机制，定期组织会审形成会审意见并统一开展工作。根据本意见补办不动产权证的，须经联席会议审议同意，不动产登记机构及相关部门按会审意见办理。

三、国有土地范围内不动产权证历史补办的处理措施

（一）适用范围

适用于2018年4月1日《佛山市违法建设查处暂行办法》施行前，我市国有土地范围内的不动产在符合本规定条件下的不动产权证的补办。主要对象包括：行政办公、市政设施、公共设施等公共管理与公共服务设施；单位集资房、房改房、经济适用房、廉租房等政策性住房；单位或个人自建房；国有企业使用的不动产；2018年4月1日前已经建成入住，但无法确权登记的商品房住宅项目（即由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售、出租的房屋）。

（二）基本条件

1. 应满足的基本条件：

（1）经房屋安全鉴定机构鉴定其房屋安全状态不属于C、D类（其中C类是指部分承重结构承载力不能满足正常使用要求，局部出现险情，构成局部危房；D类是指承重结构承载力已不能

满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整栋危房）；

（2）经住房城乡建设部门勘察（包括整改后）认定不存在消防安全隐患的；

（3）没有被司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的；

（4）不属于临时建筑的；

（5）土地及地上建筑物权属没有争议的；

（6）有关单位和个人在补办相关手续过程中，愿意缴交相关税费和接受处理的；

（7）2018年4月1日前项目已整体竣工。

对功能选址或建筑设计有特殊规范要求的，由相关行业主管部门个案研究；位于河湖管理划界范围内的，需征求水利部门意见。

2. 有下列情形之一的在建或已建成的违法建筑工程，不予确权发证：

（1）侵占国有土地或集体土地的；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条及《广东省城乡规划条例》第八十条规定的“无法采取改正措施消除影响的”情形；

（3）位于一级水源保护区内的与取水设施无关的建筑物；

（4）违法开山毁林造地的；

- (5) 位于危险边坡上或受危险边坡严重威胁的；
- (6) 存在严重安全隐患，整改后无法达到安全使用要求的；
- (7) 违反法律法规规定的其他情形。

(三) 有房屋所有权证但无国有建设用地使用权证的不动产

1. 已有合法用地批文或供地手续的不动产

由于测量误差或界址点没有精确坐标控制造成批准面积与实际用地面积不一致的，按以下原则处理：宗地界址点未发生变化，实际占地范围、形状与批准用地范围、形状一致的，以房产证标示的用地范围作为参考，不影响城乡规划且经四邻同意、公告无异议或异议不成立的，按实际占地面积办理不动产登记；宗地界址点已发生变化，实际占地面积超出原合法用地批文或供地手续的，需先接受处理并完善用地或供地手续后方可办理房地一体的不动产登记。

2. 无合法用地批文或者供地手续的不动产

(1) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》施行之前建成的房屋，若房屋无改建扩建，可以房屋所有权证标示的用地范围作为参考，不影响城乡规划且经四邻同意、公告无异议或异议不成立的，按实际占地面积登记。土地用途和房屋用途在土地现状用途基础上通过自然资源部门内部会审予以明确。

(2) 1987年1月1日后建成的房屋，所在的土地无合法用

地批文的，需先接受处理并完善用地或供地手续后，可申请办理房地一体的不动产登记。

（四）有国有建设用地使用权证但无房产证的不动产

1. 报建或者验收资料不全的

2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前，项目未通过竣工验收的，土地使用权人在接受处理后，可以申请补办以下资料，视为已完善项目竣工验收材料，主要包括：①测绘报告；②由自然资源部门出具“符合城乡规划功能要求”的意见；③市住建部门公示目录中的房屋安全鉴定机构出具的《房屋安全鉴定报告》、已在我市诚信登记的施工图审查机构出具的《消防设计技术审查报告》、住建部门意见；④涉及环保的应由环保部门出具环保意见；⑤公安机关出具的公安门牌证明。补办上述手续后，方可申请办理房地一体的不动产登记。

2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后，项目已整体完工，需依法补办竣工验收手续后，可申请办理房地一体的不动产登记。

2. 房屋实际占地范围与土地使用权证记载不一致的不动产

由于房屋建成后整体偏移或超出原土地使用权证范围，导致房屋实际占地范围与国有建设用地使用权证的宗地红线范围不一致的，按以下原则处理：房屋实际占地面积未发生变化的，不影响城乡规划且经四邻同意，公告无异议或异议不成立的，根据

房屋和宗地对应一致原则，按照房屋实际占地面积、范围，申请办理房地一体的不动产登记；房屋实际占地面积超过国有建设用地使用权证证载土地面积的，需先接受处理并完善用地或供地手续后，可申请办理房地一体的不动产登记。

（五）若干历史问题的处理方式

1. 2018年4月1日年前项目已整体竣工，虽然动工开发时间超过出让合同或划拨决定书约定的时间，但出让合同或划拨决定书没有违约条款的，不影响确权登记发证，由自然资源部门继续跟进供后监管工作。

2. 不动产权证补办过程中，应本着“尊重历史”的原则，对原出让合同或划拨决定书中涉及产业、投资额等约定或规定条款的考核，不应作为确权登记发证的前置要求，由自然资源部门发函告知各相关职能部门履行职责。

本意见由佛山市自然资源局负责解释，自2021年3月1日起施行，有效期5年。

抄送：市司法局。

佛山市自然资源局办公室

2021年1月21日印发
