

莆田市人民政府办公室文件

莆政办规〔2024〕2号

莆田市人民政府办公室关于进一步解决不动产登记历史遗留问题的意见（试行）

各县（区）人民政府（管委会），市直有关单位：

根据《自然资源部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）及其他有关法律法规政策，借鉴其它地区经验做法，结合我市实际，经市政府研究，现就进一步解决我市不动产登记历史遗留问题，提出如下意见：

一、适用范围

各区（管委会）2020年12月31日前（含当天，下同）在国有建设用地上已建成，因用地、规划、建设、消防等手续不完善，欠缴土地出让金及相关税费，开发建设单位不履行办证义务或灭失（含吊销、注销、撤销，下同）等原因，造成相关

权利人不能正常办理不动产登记的房屋，适用本意见。

二、处理办法

（一）关于用地手续不完善问题

1. 由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续。补办用地手续需要补缴土地价款的，由建设单位或其他办理主体按规定缴纳。

2. 对于其他建设项目，可以按照实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。

（二）关于未通过建设工程规划核实问题

3. 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补办相关核实手续后办理不动产登记；对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经区政府（管委会）同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

4. 由政府主导建设的社会公益事业类房建项目（如安置房、医疗、养老、教育、社会福利、文化体育、基础设施等），因各种原因不具备规划条件核实的，在符合消防安全、工程质量要求的前提下，由所在地区政府（管委会）按现状具结方式予以确认。

（三）关于房屋消防安全问题

5. 对1998年9月1日《中华人民共和国消防法》施行前已

建成的房屋，未进行改建（含用途变更）、扩建的，可不再办理消防许可（备案）手续；对1998年9月1日后建成的房屋，未取得消防设计审核（备案）合格意见的，由建设单位（或业主）委托有资质的消防安全评估机构对现状建筑进行评估，消防安全评估报告合格的，建设单位（或业主）提供承诺书及消防安全评估报告送同级住建部门存档，存档手续作为申请不动产登记的依据。

（四）关于房屋结构安全鉴定问题

6. 由建设单位（或业主）委托有资质的工程质量检测鉴定机构进行工程质量（含人防工程）可靠性检测鉴定，检测鉴定结论符合工程质量安全要求的，建设单位（或业主）提供承诺书及工程质量检测鉴定报告送同级住建、人防部门存档，存档手续作为申请不动产登记的依据。

（五）关于原登记的房地信息不一致问题

7. 房屋和土地用途不一致。对用地批准手续记载为综合用地，房屋规划批准用途为商业和住宅的，土地用途分别登记为商业、住宅用地，房屋用途按规划批准的用途登记；对用地批准手续记载为住宅用地，房屋规划批准用途为商业和住宅的，当事人申请办理不动产首次登记，分别按原审批的土地用途和房屋规划批准用途进行登记，同时在附记栏记载原土地审批、房屋规划批准用途。

8. 房屋和土地权利主体不一致。合法宗地上的房屋所有权多次转移，并办理取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土

地使用权转移的，经查阅核实，房屋权属关系变动清晰且无争议的，购买人可以持房屋所有权属证书、原土地使用权证、原房屋转移登记时提交的买卖合同、涉税证明、个人承诺书单方申请办理不动产登记，并在登记簿中对相关情况予以记载，由不动产登记机构给予办理房屋、土地权利主体一致的不动产权证。

（六）关于开发建设单位不履行办证义务或灭失问题

9. 项目符合首次登记条件，但因开发建设单位不履行办理不动产首次登记或不配合办证义务，买受人提起仲裁或诉讼后，经仲裁委员会裁决或人民法院判决开发建设单位承担首次登记和不动产转移登记义务的，买受人可持生效法律文书和协助执行通知书代为申请办理不动产首次登记和单方申请办理转移登记手续，不动产登记簿应记载相关情况。房屋已销售且已入住（包括仲裁委员会裁决或人民法院判决开发建设单位承担不动产转移登记义务或房产权属归买受人所有）的住宅项目（含保交房项目），开发建设单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，或者开发建设单位欠缴税费的，经区政府（管委会）同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴开发建设单位应承担的土地出让价款和税费的同时，由买受人提供已支付全部购房款（含按揭）凭证并按规定缴纳其应缴税费后，可申请办理不动产转移登记，各区政府（管委会）、各有关部门要对税务部门追缴工作给予支持。

10. 因开发建设单位或有关单位灭失，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，并承担未足额缴纳的土地价款和欠缴的税费；没有承继单位或上级主管部门的，可由区政府（管委会）指定的单位或业主代为申请办理；已办理首次登记的，买受人可单方申请办理转移登记；未办理首次登记的，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。

（七）关于政策性住房登记交易问题

11. 对集资（房改）单位已取得国有土地使用权证的，可直接将土地按划拨性质、住宅用途分割转移登记给各房屋所有权人；对集资（房改）单位未取得国有土地使用权证，项目建设审批手续不齐全的，由产权单位对土地使用权取得、符合规划、工程质量和消防安全等情况作出具结，不动产登记部门根据产权单位具结书和房改部门出具的符合集资（购买公有住房）资格核定意见函，给予办理不动产首次登记，土地性质为划拨，用途为住宅。产权单位已改制的，由其承接单位（无法确定承接单位的，由其主管部门或区政府（管委会）指定的单位作为承接单位）作出具结。

12. 集资房（房改房）上市须经同级房改部门核准，按规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款后办理转移登记。对历史遗留的以集资名义向社会出售并已办理房产证的房屋，经原集资单位（或承接单位）出具证明（证实购买人非本单位工作人员，且确属剩余集资房以市场价对外销售），可按规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款后直接由购房人向不

动产登记机构申请办理转移登记。经济适用房购买时间满 5 年的，购房人可以申请上市交易或办理完全产权变更登记，购房时间按以下标准确定：购房合同有网签、备案或预告登记的，以网签、备案或预告登记最早的时间为准；未网签、备案或预告登记的，以申请登记时提交的购房合同上记载的合同签订时间为准。

（八）关于土地出让金补交标准问题

13. 建设用地超面积的土地出让金补交标准：在 2007 年 10 月 1 日前建成，部分建设用地超出用地红线，且现状地类为建设用地的，按该地类用途的现行基准地面地价的 1 倍；在 2007 年 10 月 1 日后建成的，按该地类用途的现行基准地面地价的 2 倍。

14. 建筑面积超容积率的土地出让金补交标准：建设单位未经许可在建设过程中擅自提高容积率、增加建筑面积，对城市规划和市容景观影响不严重的，超容积率部分的建筑面积，在 2007 年 10 月 1 日前建成的，按该宗土地原楼面地价的 1 倍；在 2007 年 10 月 1 日后建成的，按该宗土地原楼面地价的 3 倍。

15. 改变用途或其它规划条件的土地出让金补交标准：在 2007 年 10 月 1 日前改变用途或其它规划条件开发建设的，按《建设工程规划许可证》批准时点原用途与新用途的基准楼面地价的差额；没有办理《建设工程规划许可证》的，以区（管委会）自然资源部门出具确认意见函的时间作为补交的时点。对集资房、房改房、安置房，若房地用途不一致的，土地用途按住宅

用途登记，无需补交土地出让金。

16. 司法处置中涉及个人划拨地补办出让手续的土地出让金补交标准：在 2021 年 6 月 2 日前司法处置已成交（以网络拍卖平台自动生成并公示的确认书时间为准）的，按原评估备案地价的 40%；在 2021 年 6 月 2 日后司法处置成交的，按现行规定标准执行。

（九）其他问题

17. 经规划部门批准跨宗地建房的，但土地权利性质相同而土地使用权终止日期不一致的宗地，先办理宗地合宗手续，需要补缴土地出让金（具体标准为：现行评估楼面地价 ÷ 该用途最高年限 × 补交年限 × 建筑面积），将土地使用权终止日期调整一致后办理不动产登记。

18. 安置房办理转移登记时，拆迁补偿安置协议书载明的被拆迁人已死亡的，可由拆迁人（原协议签约单位）负责对继承人提供的材料（申请书、死亡证明、遗嘱或继承协议、公证或村居证明）进行审核把关，并与其签订拆迁补偿安置补充协议，作为不动产权利人申请核税与产权转移登记的依据。拆迁补偿安置协议书中被拆迁人为二人及二人以上共有，但对安置房位置、产权份额等约定不明确的，应由全体共有人出具产权归属确认书，原协议签约单位负责审核把关，与协议中的共有人分别签订拆迁补偿安置补充协议并结算，明确安置房位置、产权份额，作为不动产权利人申请核税与产权转移登记的依据。

19. 个人房屋已办理房产证但未办理土地证、房产未办理过

转移登记、未能提供土地出让手续的，其土地性质均按划拨性质确定；若已经办理过转移登记的，由现产权人补交土地出让金。土地使用权宗地登记面积按该建筑物外围水平投影面积计算，全部按“共有”进行登记，不再按套（层、间、户）分摊，土地出让金缴纳信息在登记簿及不动产权证中予以记载。集资房（房改房）若有上述情形的参照办理。

三、本意见自印发之日起施行，有效期 2 年。我市制定的已有规定与本意见不一致的，以本意见规定为准，原已办理登记或已按原来规定办理的手续，继续有效，对未列入本意见处理范围的，各区政府（管委会）可按照“一案一议”方式研究解决。

四、本意见由市自然资源局会同国家税务总局莆田市税务局、市住建局等部门负责组织实施和解释，并协调执行中存在的具体问题。

五、仙游县可参照执行。

莆田市人民政府办公室
2024年8月17日

（此件主动公开）

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

莆田市人民政府办公室

2024年8月19日印发