

# 钦州市自然资源局文件

钦市自然资规〔2022〕2号

---

## 钦州市自然资源局关于印发钦州市加快 解决不动产登记历史遗留问题实施意见的通知

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直及驻钦各单位：

经市人民政府同意，现将《钦州市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，请遵照执行。



# 钦州市加快解决不动产登记历史遗留问题的实施意见

不动产登记事关人民群众的切身利益，为加快解决不动产“登记难”的历史遗留问题，切实维护人民群众合法权益，促进社会和谐稳定，依据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等相关法律法规，以及《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）和《广西壮族自治区自然资源厅印发关于加快解决不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》（桂自然资发〔2021〕54号）（以下简称《指导意见》）精神，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、关于解决开发建设单位申请主体不清或缺失的问题

（一）关于解决开发建设单位因改组、改制、合并和兼并等原因造成申请主体不清的问题

1.属于国有企事业单位的，申请人可凭国有资产管理部门或其上级主管部门出具主体认定的意见，向不动产登记机构提出登记申请。不动产登记机构对申请主体进行公示30个工作日无异议或异议不成立的，按规定办理不动产登记。

2.不属于国有企事业单位的，申请人可凭自行协商的书面意见或人民法院判决（裁定）和协助执行通知书或当地仲裁委员会的生效证明单方提出不动产登记申请。

## （二）关于解决开发建设单位灭失的问题

1.被市场监督或行政审批主管部门注销营业执照的单位认定为已灭失。

2.国有土地上已经出售房屋的建设项目因开发企业或有关单位灭失，按以下要求办理：

（1）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作为申请主体办理不动产登记。没有承继单位和上级主管部门的，由镇人民政府（街道办）或业主委员会或业主代表代为申请。

（2）申请主体需经不动产登记机构公示 30 个工作日无异议或异议不成立的，给予登记。登记时需在登记簿中对权利主体灭失的情况予以记载。

（3）已办理首次登记且购房合同已备案的，购房人可单方申请办理转移登记；购房合同未备案的且属于唯一权利人的，由不动产登记部门负责核实权利人信息并公示 30 个工作日无异议或异议不成立的，可单方申请办理。未办理首次登记，符合本条各项要求的，首次登记与转移登记一并办理。

## （三）关于解决开发建设单位不配合不动产登记造成登记主体缺失的问题

1.不动产统一登记实施前，商品住宅小区业主已办理《房屋所有权证》，但原开发建设单位不配合提交《国有土地使用证》或其他造成登记主体缺失，致使业主无法办理不动产登记的，不

不动产登记机构书面告知原开发建设单位或原权利人，并公示 30 个工作日无异议或异议不成立的，可由现权利人单方申请办理不动产登记，不动产登记机构在办理不动产登记同时依法注销原《国有土地使用证》。因原开发建设单位不配合办理房屋首次登记，致使业主无法办理不动产登记的，对有购房合同、该项目已竣工验收备案并且已入住的，可经住宅小区业主委员会或三分之二以上的业主代表同意后，由不动产登记机构书面告知原开发建设单位或原权利人，并公示 30 个工作日无异议或异议不成立的，由业主单方申请办理不动产首次登记、转移登记，不动产登记机构在办理不动产登记同时依法注销原《国有土地使用证》。

2.未取得竣工验收备案的，根据本实施意见第（十四）条意见办理竣工验收备案后，按上述规定办理不动产登记。

（四）关于解决开发建设单位法定负责人失联导致申请主体缺失的问题

开发建设单位未注销或灭失，因法定负责人失联造成不动产登记申请主体缺失的，由不动产登记机构书面告知原开发建设单位或原权利人，并经公告 30 个工作日无异议或异议不成立的，由镇人民政府（街道办）或小区业主委员会或三分之二以上的业主代表作为主体申请办理不动产首次登记和转移登记。

## 二、关于解决土地权属来源不清或权属资料不全的问题

（五）关于解决国有土地建设项目已办理房屋所有权登记、

## 无土地权属来源的问题

1.在 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行前,在国有土地上已建成使用的不动产,已办理房屋所有权登记,无土地权属来源的,经公示 30 个工作日无权属争议的,不再补办划拨用地手续,由不动产登记机构直接按国有划拨性质办理不动产登记。

2.1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行后,在依法征收为国有建设用地上已建成使用的不动产,已办理房屋所有权登记、无土地权属来源的,经公示 30 个工作日无权属争议的,报经市、县人民政府同意,按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续,补缴土地价款(土地价款指土地划拨价款或土地出让金,下同)和相关税费后,办理不动产登记。

## (六) 关于解决党政机关、事业单位无土地、房屋权属来源的问题

1.1982 年 5 月 14 日《国家建设征用土地条例》公布之前,在国有建设用地上已建成使用的不动产且使用至今的,除按照国家法律和政策应当退还的外,其国有土地使用权可确定给实际土地使用者。由土地、房屋使用单位或当地国资管理部门提出申请,并提交土地、房屋使用单位和国有资产管理部门出具盖章确认的不动产权属来源和无争议的说明函,及具有房屋质量安全鉴定资质机构出具的安全检测鉴定报告,经公示 30 个工作日(涉及国

家秘密的除外)无异议或异议不成立的,由不动产登记机构按国有划拨性质直接登记至使用单位或当地国有资产管理部 门名下。

2.1982 年 5 月 14 日《国家建设征用土地条例》公布之后至 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行前,已建成且无权属争议、无土地、房屋权属来源的不动产,由土地、房屋使用单位或当地国有资产管理部 门提出申请,并提交土地、房屋使用单位和当地国有资产管理部 门出具盖章确认的不动产权属来源和无争议的说明函,及具有房屋质量安全鉴定资质机构出具的安全检测鉴定报告,经公示 30 个工作日(涉及国家秘密的除外)无异议或异议不成立的,由自然资源部 门按现状出具认定和核实意见,报市、县人民政府同意后,不动产登记机构按国有划拨性质直接登记至使用单位或当地国有资产管理部 门名下。

3.1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行后至 2004 年 10 月 21 日《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号)出台前,已建成且无权属争议、无土地、房屋权属来源的不动产,由土地、房屋使用单位或当地国有资产管理部 门提出申请,并提交土地、房屋使用单位和国有资产管理部 门出具盖章确认的不动产权属来源和无争议的说明函,及具有房屋质量安全鉴定资质机构出具的安全检测鉴定报告,经公示 30 个工作日(涉及国家秘密的除外)无异议或异议不成立的,由自然资源部 门按现状出具核实意见,报市、县人民政府同意后,

由自然资源部门、城管执法部门对非法占地行为、违法建设行为依法进行查处，按国有划拨或协议出让方式补办用地手续，补缴土地价款和相关税费后，不动产登记机构按国有划拨或协议出让方式登记至使用单位或当地国有资产管理部门名下。

(七) 关于解决 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行前，国有建设用地上独栋居民楼土地权属来源不全的问题

1.1982 年 5 月 14 日《国家建设征用土地条例》公布之前，在国有建设用地上已建成使用的不动产且已经使用至今的，除按照国家法律和政策应当退还的外，其国有土地使用权可确定给实际土地使用者，由不动产登记机构按国有划拨性质直接登记。

2.1982 年 5 月 14 日《国家建设征用土地条例》公布之后至 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行前，国有建设用地上已建成使用的城镇独栋居民楼无土地权属来源、无权属争议、未办理房屋所有权登记的，由房屋所有权人向自然资源部门提交具有房屋质量安全鉴定资质机构出具的安全检测鉴定报告及当地镇人民政府（街道办）出具的土地使用情况意见，审核符合要求的，报市、县人民政府同意后，经公示 30 个工作日无异议或异议不成立的，按国有划拨或者协议出让方式补办用地手续，补缴土地价款和相关税费。

(八) 关于解决城镇范围内原违规用地建设的问题

1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行后至

2004年10月21日《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）出台前，违规用地建成的房屋（“小产权房”除外）且未办理房屋所有权登记的，期间市、县人民政府已组织有关部门依法作出处理并补办用地手续的，不动产登记机构依据依法处理的证明材料办理不动产登记。未依法作出处理的，可由市、县人民政府按照项目建设时有关政策规定完善用地、房屋建设等手续后，办理不动产登记。对于建设项目用地地类在2009年全国第二次土地调查成果为建设用地的，按现状地类完善用地手续后，办理不动产登记；为其它地类的，按原地类完善用地手续后，办理不动产登记。

### 三、关于解决国有土地上已经出售的房屋供地手续不全或相关费用未缴的问题

#### （九）关于解决项目供地手续不完善的问题

1.由政府主导的国有土地上安置房、棚改房、经济适用房等项目，可到自然资源部门申请按照国有划拨、协议出让等方式补办用地手续，补缴土地价款和相关税费。

2.党政机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资建房，符合相关用房规定的，可到自然资源部门申请按国有划拨方式补办用地手续。

3.对于商业、工业、办公等其他建设项目，自然资源部门可结合地方实际情况，分不同时间段、不同类型采取国有划拨、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，补缴土地价款和相关税费。

#### (十) 关于解决欠缴土地出让金和相关税费的问题

房屋已销售且已入住的住宅项目（包括商铺、车库和车位等其他配套设施），开发建设单位未按出让合同约定足额缴纳或未缴纳土地出让金，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让金，或者开发建设单位欠缴税费的，可由自然资源部门报经市、县人民政府同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让金和税费的同时，办理不动产登记手续。

政府有关部门已批准容积率等规划条件（含总平面图）改变的建设项目，经市人民政府审批“证缴分离”处置方案且自然资源部门在送达交款通知后，开发建设单位不按要求签订土地出让合同补充协议和缴交土地出让金的，可参照以上条款执行。

房屋尚未入住的住宅项目（包括商铺、车库和车位等其他配套设施），开发单位未按规定缴纳土地出让金和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让金的，应当依法缴纳所欠土地出让金和税费后，方可办理不动产登记。

#### (十一) 关于解决建设项目用地实际使用范围超出供应地块范围的问题

建设项目用地实际使用范围超出供应地块范围，且地上房屋

已经出售并已备案的，经公示 30 个工作日无异议或异议不成立，按照项目建设时的政策规定补办用地手续，补缴土地价款和相关税费后，再办理不动产登记。

#### 四、关于解决规划许可、竣工验收、消防和人防手续不完善的问题

##### （十二）关于解决国有土地上已经出售房屋的建设项目未通过建设工程规划核实的问题

国有土地上已经出售房屋的建设项目，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，报经市、县人民政府同意，自然资源部门按现状出具认定或核实意见，建设项目部分（单独楼栋）符合规划的，由自然资源部门对符合规划的部分（单独楼栋）先行进行规划核实，出具符合规划的核实意见。

##### （十三）关于解决违反规定存在擅自改变用途、超出建设工程规划许可的范围、超容积率等问题

违反规定，存在擅自改变用途，超出建设工程规划许可的范围、超容积率等情形的项目，由自然资源部门将有关情况报市、县人民政府批复同意，按项目建设时的有关政策规定，对项目开发建设责任主体进行处置后，自然资源部门根据处置意见，对符合规划的建设范围完善规划核实、补办用地等相关手续，补缴土

地价款和相关税费后，办理不动产登记。

#### (十四) 关于解决项目建设工程竣工手续、消防手续和人防手续缺失的问题

1.项目建设工程因报建报批手续不全或无法进行工程竣工验收的，由项目开发建设单位或市、县住房城乡建设部门委托有相应资质等级的房屋质量安全鉴定机构对工程项目进行安全鉴定，并出具安全检测鉴定报告。符合要求的作为房屋符合工程建设和验收要求的替代材料办理不动产登记。

2.应当办理消防和人防手续的项目，项目开发建设单位因历史原因造成手续缺失的，按照项目审批时的消防和人防技术标准要求组织消防和人防安全条件评估，并按要求整改合格后，由住房城乡建设（消防）和人防等部门补办消防、人防验收或备案等手续。如果属于违法建设的，按现行政策查处后再补办相关手续。

#### 五、关于解决房屋、土地信息不一致和跨宗地建设的问题

##### (十五) 关于解决国有土地上原分开登记的房屋、土地信息不一致的问题

不动产统一登记实施前，已分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续按照原记载的房屋、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。因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房

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。

(十六) 关于解决项目跨宗地建设和分割、合并办证的问题

1.跨宗的宗地权利类型、权利性质、用途及规划条件一致且属于同一权利人的，由权利人提出申请，经自然资源部门按房屋实际占地情况重新调整宗地范围并出具意见后，由不动产登记机关直接办理不动产登记；调整后合并的宗地土地使用期限不一致的，以相应宗地加权平均值设定年限或者以主体建筑所在宗地使用年限确定，调整后宗地的使用权起始日期以最早一宗地的起始日期起算；合并的宗地权利人、权利类型、权利性质、用途不一致的，应先完善相关手续，统一宗地各类性质后再行办理不动产登记。

2.跨宗的宗地权利类型、权利性质、用途及规划条件一致，但分属不同权利人的，需征求其他权利人同意并形成书面意见，经自然资源部门按房屋实际占地情况重新确定宗地范围出具意见，如权利人权属份额发生变化的，双方申请不动产转移登记；权利人权属份额没有发生变化的，双方申请不动产变更登记。

3.项目已办理规划验收的，在不改变建筑功能仅对内部进行分割使用的情况下，经自然资源部门出具同意调整的意见后，不动产登记部门可直接办理分割变更登记手续，但分割不动产应满足国家关于不动产单元设定的要求，禁止以虚拟或划线分割的方式对房屋单元进行分割。分割涉及变更消防、公共安全等情况的，

需经住房城乡建设部门及人防部门批准后才能办理不动产变更登记。

4.对于利用相邻、归属于不同权利主体的宗地联合建设的不动产（建成的不动产分属于联合建设的各方），相关权利人申请登记的，自然资源部门出具分割、分摊意见后，不动产登记机构可以分别办理不动产登记。分割、分摊后需对原宗地面积进行调整的，需原宗地权利人同意并形成书面意见；涉及国有资产的，需由国有资产管理部门或有资产管理权限的部门书面同意的意见。

## 六、其他问题

（十七）关于解决不动产因抵押、查封等原因无法办理登记的问题

不动产统一登记实施前，购房人已办理房屋所有权登记，但土地使用权仍登记为开发建设单位并处于抵押、查封状态，或土地使用权在抵押、查封前已取得购房合同备案，购房人申请办理不动产登记的，不动产登记机构书面告知抵押权人、查封单位有关土地、房屋原分散登记情况和“房地一体”统一登记要求后办理不动产登记，并在不动产登记簿上注明土地抵押、查封状况。购房人与开发建设单位另有约定的，按照其约定。

（十八）关于解决不动产登记所需资料遗失的问题

涉及不动产登记所需资料遗失的，经权利人申请，自然资源、住房城乡建设、税务、人防、消防等相关职能部门应为申请人提

供便利，给予相关资料补正、补发或存根复印。申请人提交的补正、补发或存根复印材料，不动产登记机构应视同合法合规的材料，并予以办理相关不动产登记。

## 七、附则

2019年7月29日《钦州市自然资源局 钦州市住房和城乡建设局 国家税务总局钦州市税务局关于妥善处理钦州市不动产登记历史遗留问题的若干意见》的问题与本实施意见的问题意见不一致的，按照本实施意见办理。本实施意见适用于本市各县、区不动产登记历史遗留问题的处理，自印发之日起施行，有效期至2024年8月10日止。2021年8月10日桂自然资发〔2021〕54号《指导意见》印发后新形成的问题不适用本意见。

公开方式：主动公开

---

钦州市自然资源局办公室

2022年4月27日印发

---