《关于加快处理嘉兴市区国有建设用地范围内不动产登记历史遗留问题的通知》政策解读

《关于加快处理嘉兴市区国有建设用地范围内不动产登记历史遗留问题的通知》（嘉自然资规发〔2023〕7号）（以下简称“通知”），于2023年2月20日起施行，现就文件解读如下：

一、制定背景

2021年1月6日，自然资源部印发《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）文件，要求各地加快化解国有土地上已出售城镇住宅历史遗留问题。为此，在学习借鉴海南省、绍兴市等其他地区经验做法的基础上，有针对性的制定了不同类型问题的处理意见，为切实解决嘉兴市区国有建设用地范围内不动产登记历史遗留问题提供了有力的政策保障。

二、制定依据

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市规划法》《浙江省人民政府办公厅转发省人民防空办公室等五单位关于进一步落实人民防空工作有关政策实施意见的通知》《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《中华人民共和国民法典》《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》等。

二、适用范围

本《通知》适用于2012年12月31日前，嘉兴市区国土空间规划范围内的城镇国有建设用地上，已经出售的城镇住宅项目因各种历史原因无法按现行规定办理不动产登记的问题（不包含个人自搭建）。此时间节点主要衔接《浙江省人民政府关于在全省开展“三改一拆”三年行动的通知》（浙政发〔2013〕12号）文件精神。12月31日之后产生的登记问题（包含和列举的相同或者类似的登记问题），不适用于本通知。

1. 主要目标

深入贯彻“以人民为中心”发展思想，以人民群众关注的“急难愁盼”突出问题为重点，在遵守法律政策底线、坚决防止违法违规行为借机搭车的前提下，按照“尊重历史、实事求是、分类处理、现状登记”的原则，敢于担当、勇于负责、善于创新，细化政策配套，推动构建“政府主导、部门联动”工作机制，力争用5年时间，积极创造条件解决无过错购房人的登记办证历史遗留问题，不断提高人民群众的获得感和满意度，不断促进我市不动产登记工作迈向法治化、标准化、规范化，全面提升我市不动产登记工作整体水平。

1. 主要内容

本《通知》分为九大点17小点，主要涉及建设主体不清或灭失、土地权属来源缺失、规划许可核实手续不完善、竣工验收备案手续不完善、消防人防手续不完善、房屋土地信息不一致和跨宗地建设、建筑物区分所有权登记、欠缴土地出让价款和相关税费以及其他问题。

**（一）按照法律法规文件颁布实施的时间，进一步明确证明资料的补办要求**

1.土地未经批准占用的，对于用地行为发生在《中华人民共和国土地管理法》（1987年1月1日）实施前的，公告无异议后可直接办理登记。

2.已建成但未通过建设工程规划竣工核实的，对于《中华人民共和国城市规划法》（1990年4月1日）实施前的，提供符合质量安全要求的材料后可直接办理登记；对于《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日）实施前的，尚可消除影响且提供符合消防、质量安全等要求材料的，补办规划认定意见后办理登记。

3.项目建设工程竣工备案手续缺失的，对于《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（2000年4月4日）实施前的，可以检测鉴定报告替代竣工验收备案。

4.项目建设工程消防手续缺失的，对于《中华人民共和国消防法》（1998年9月1日）实施前，未进行改扩建的，无需办理消防验收（备案）手续。

5.项目建设工程人防手续缺失的，对于《浙江省人民政府办公厅转发省人民防空办公室等五单位关于进一步落实人民防空工作有关政策实施意见的通知》（1992年1月1日）实施前竣工的项目，无需办理人防手续。之后的项目可按照建设工程规划许可证审批发证时点确定人防补办政策，无法补建的可缴纳人防工程易地建设费。

**（二）按照自然资源部文件要求进一步明确的内容**

1.增加了单方申请的情形，建设主体已经灭失的，房屋所有权已多次转移但土地未发生转移的可单方申请办理转移登记。

2.对于符合土地利用总体规划和城乡规划，房屋所有权已经取得以及实际使用的，在满足条件后可按土地利用现状补办用地手续。

3.欠缴的税费实行“证缴分离”政策，对于房屋已销售且已入住的住宅项目在追缴税费的同时，可以同步办理不动产登记，开发建设单位已经灭失无承继单位的项目，相关部门联审报属地县级人民政府同意后先行办理登记。

**（三）在不动产登记实务办理中需注意的事项**

1.行政事业、国有企业资产权证补办问题，可由资产实际使用、管理的主体提出申请，由财政或国资监管部门牵头，根据具体情形会同自然资源和规划、建设、市场监管等相关职能部门对主体进行确认，不动产登记机构依申请根据确认意见办理不动产首次登记。

2.宗地界线调整范围，以划拨方式取得的土地，实际使用面积超过批准面积300平方米以下且小于10%的，可按实际使用面积办理不动产登记；以出让方式取得的土地超过出让面积10平方米以下且小于5%的，可按实际使用面积办理不动产登记。

3.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。部分符合规划的，自然资源和规划部门可以对符合规划的部分先行核实，出具规划核实意见后，办理不动产登记。

4.项目建设工程因报建报批手续不全的，经项目施工单位确认后（施工单位灭失的除外），由项目建设单位、房屋建筑实际控制人或属地县级人民政府指定的单位，委托具有资质的建筑安全检测鉴定机构进行房屋质量安全鉴定，出具的安全性鉴定结果为AB级的，可以凭鉴定结果直接申请不动产登记，为C级的需进行加固整改后方可申请不动产登记，为D级的属危房不可申请办理不动产登记。

5.房屋、土地用途不一致问题，分散登记时，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。统一登记后，不影响该不动产的首次、变更、转移、注销登记业务的办理。因征迁、抵押等原因办理相关手续的，按照征迁、抵押的相关规定办理。

6.建筑物跨宗地建设和出让年限认定的问题，有调整宗地需求的，经自然资源和规划部门同意办理宗地边界调整或宗地合并手续后，办理不动产登记，宗地年限一般以先取得土地的时间确定，也可在补缴一定年限土地出让金、补签出让合同后按最长年限认定。

7.物业用房等建筑物区分所有权可由所在社区或业主委员会代为申请办理不动产登记。

8.住宅用地上建设配套用房是指幼儿园、菜场、人才用房、人民防空设施用房等。

9.房屋已销售且已入住的住宅项目，按照是否已签订房屋买卖合同且满足交付使用条件进行判断。

10.住宅项目中，因客观原因导致长期未缴纳出让金的，出让金的补缴标准，可按房屋建成时间作为评估基准日评估确定。补签出让合同中的出让起始日即评估基准日。

11.国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照执行，但涉及问题与法律法规文件相冲突，或违背《通知》精神等，相关部门可以不参照执行。

五、实施日期

本《通知》自2023年2月20日起正式实施。