

榆林市不动产登记历史遗留问题处理意见

为进一步完善处理不动产登记历史遗留问题的政策体系，坚决打赢最后阶段“攻坚战”，基本解决长期形成的不动产“办证难”问题，切实维护广大群众的合法权益，根据相关法律法规和自然资源部、省政府有关政策规定，结合我市实际，制定本处理意见。

一、总体要求

（一）指导思想。

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的二十大和习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示精神，全面落实中央、省上和我市关于加快解决因历史遗留问题导致不动产“办证难”问题的部署要求，紧紧抓住开展“三个年”活动契机，坚持问题导向、目标导向、结果导向，聚焦解决建设项目用地、规划、建设、验收手续不齐全、不一致，土地登记、房屋登记信息不规范、不一致等突出问题，助力经济社会高质量发展，提高群众幸福感、获得感。

（二）基本原则。

一是坚持依法依规。以法律法规及各级政府和相关部门、工作专班出台的政策措施为处理不动产登记历史遗留问题的基本依据，不随意突破和擅自扩大，依法依规完善相关手续，办理产权

登记。

二是坚持守住底线。守住房屋质量安全、消防安全底线，避免在处理不动产登记历史遗留问题中留下隐患，造成新的问题，确保群众房屋安全有保障、公共安全无隐患、国有资产不流失。

三是坚持让利于民。按照法不溯及既往和从旧兼从轻的理念，对需完善用地、规划、消防、竣工验收等手续，补缴土地价款及相关税费的，可适用房屋建设时的政策规定、收费标准和技术规范。

四是坚持分类处理。将办理不动产登记与完善相关手续、征缴土地价款和相关税费相分离，灵活运用政府代办、容缺办理、证审分离、证缴分离等方式。对疑难复杂问题可采取“一事一议”方式，研究解决办法。

（三）工作目标。

将 2023 年确定为不动产登记历史遗留问题处理“提升年”，年内全市不动产登记历史遗留问题处理率达到 80%以上，其中榆林中心城区处理率力争达到 90%以上。

二、适用范围

在城镇国有土地上已建成的商住小区、商业、办公、工业及个人自建房等因历史遗留问题导致不能办理不动产权证的房屋，适用本处理意见。集体土地上建设的“小产权房”等不纳入处理范围。

三、处理意见

（一）关于个人自建房用地规划建设审批文件认定有关问题的处理意见。

根据不同时期相关法律法规和政策规定，参照过去类似问题的处理办法，对个人自建房的用地、规划、建设审批文件，区分以下情形认定：

1. 1988年1月1日前，取得县级以上人民政府或民政、农业、林业、农垦、城建、市政等部门单位用地或建房批复文件，或能提供房屋买卖契约及房捐税票，或能提供房屋买卖契约及街道办事处（乡镇政府）证明的，均视为有合法的用地审批文件。1988年1月1日后，取得土地管理部门（国土）用地批复文件的，视为有合法的用地审批文件。

2. 1991年4月1日前建成房屋，并取得县级以上人民政府或民政、农业、林业、农垦、城建、土地（国土）、市政等部门单位建房批复文件，或能提供房屋买卖契约及房捐税票，或能提供房屋买卖契约及街道办事处（乡镇政府）证明的，均视为有合法的规划、建设审批文件。1991年4月1日后建成房屋，并取得城市规划管理部门建设工程规划许可证的，视为有合法的规划、建设审批文件；2006年1月1日后建成房屋的，还需取得规划专项验收合格证，方可视为有合法的规划、建设审批文件。

3. 对房屋全部或部分翻建、改建、扩建的，按照翻建、改建、扩建的时间，根据本处理意见对房屋的用地、规划、建设审批文件进行认定。

4. 党政机关、事业单位、国有企业的房屋，无法提供符合上述规定的用地、规划、建设审批文件的，参照个人自建房规划建设审批文件认定意见，由县级以上人民政府出具证明材料，可作为合法的用地、规划、建设审批文件。

5. 根据市政府关于榆林古城步行街改造相关要求，榆林古城步行街沿街店铺已按要求完成改造，无法提供建设工程规划许可证、规划专项验收合格证（土地核验与规划核实意见书）、竣工验收备案表等审批文件的，由榆林古城保护管理机构对房屋改造情况进行认定，并出具书面意见，可作为办理不动产登记的依据。

6. 无法提供符合上述规定审批文件的，一律按违法用地或违法建筑对待，不予办理相应的不动产登记。已办理土地证、房产证，存在部分违法用地、全部或部分违法建筑的，在受理不动产转移登记时应询问当事人是否知晓违法用地、违法建筑的情况，并在申请书、登记簿据实记载违法用地、违法建筑的信息。

（二）关于用地手续不完善有关问题的处理意见。

建设项目已建成，但未办理土地证或已办理土地证但与实际用地范围不一致的，区分以下情形处理：

1. 由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房、公租房等，可按划拨、协议出让等方式完善用地手续后，办理房地一体不动产登记。

2. 地上房屋已办理房产证，所依附的土地未办理土地证，且宗地界址清晰、四至清楚、权属无争议的，可分两类处理，有合

法土地权属来源材料的，由房屋权利人申请换发证书，经权籍调查核实并公告无异议后，办理房地一体不动产登记；无合法土地权属来源材料的，经权籍调查核实并公告无异议后，由房屋权利人补缴土地价款，办理房地一体不动产登记。

3. 已办理土地证或取得土地批复文件，地上房屋未办理房产证，房屋实际建设位置与土地证或土地批复文件记载位置发生偏移，但界址清晰、四至清楚、权属无争议的，经权籍调查核实并公告无异议后，以房屋实际建设位置办理不动产登记。

4. 党政机关、事业单位、国有企业取得房改房、公房出售、集资建房、经济适用房、职工福利房等审批文件的，可按划拨用地为住户办理房地一体不动产登记；住户转让不动产的，以协议出让方式办理并按 40%比例补缴土地价款后，为住户办理房地一体不动产登记。未取得上述批准文件的，以协议出让方式办理并按 100%比例补缴土地价款后，为住户办理房地一体不动产登记。

（三）关于原分散登记的土地、房屋信息不一致、不规范有关问题的处理意见。

对已办理土地证、房产证或不动产权证，但记载的土地、房屋信息不规范、不一致的，区分以下情形处理：

1. 土地证、房产证记载的信息不规范的，不动产登记机构可根据用地、规划、建设审批文件及相关行业技术标准进行规范后，办理房地一体不动产登记。

2. 房产证（不动产权证）记载的房屋用途与规划审批的房屋

用途一致，但与土地证（不动产权证）记载的土地用途不一致的，按房产证（不动产权证）记载的房屋用途确定土地用途。

3. 房产证记载的房屋用途不规范或规划审批的房屋用途不明的，可按房屋的实际用途认定房屋用途，并根据认定的房屋用途确定土地用途；配套的地下室（半地下室）的房屋用途，可按仓储（储藏间）认定。

4. 转让房屋时只办理了土地转移登记或房屋转移登记，造成土地证、房产证记载权利人不一致的，以双方签订的房屋转让合同为准，视为其土地与房屋已一并转让，可由受让方单方申请不动产登记，按转移登记或换发证书办理房地一体、权利人一致的不动产登记，需要补缴税金和土地价款的，按规定办理。

5. 土地证记载权利人为党政机关、事业单位、国有企业，房产证记载权利人为个人，取得房改房、公房出售、集资建房、经济适用房、职工福利房等审批文件的，可办理权利人为个人的房地一体、权利人一致的不动产登记；土地证记载宗地范围内既有个人房屋占地又有单位房屋占地，以及未取得房改房、公房出售、集资建房、经济适用房、职工福利房等审批文件的，需由单位出具宗地权属、界址、面积分割的证明，经国有资产管理部门同意后，分别办理房地一体、权利人一致的不动产登记。需要补缴土地价款的，按规定办理。

6. 商住小区房产证已办理在业主名下，但土地证仍在建设单位名下的，需将建设单位土地证收回后，为业主办理房地一体、

权利人一致的不动产登记；建设单位不交回土地证的，由不动产登记机构发布公告，按程序将该土地证作废后，为业主办理房地一体、权利人一致的不动产登记。

7. 建设项目占地超出批准宗地范围，房屋已办理房产证，且超占宗地面积较小、界址清晰、四至清楚、权属无争议、不占用公共用地的，可分两类处理，超占宗地面积小于原批准宗地面积的 1%，且个人平房用地超占宗地面积小于 2 平方米、商住小区用地超占宗地面积小于 200 平方米的，不再补缴土地价款，按实际占地面积办理房地一体不动产登记；超占宗地面积比例大于原批准宗地面积的 1%的，需补缴全部超占宗地面积土地价款后，按实际占地面积办理房地一体不动产登记。办理超占宗地面积部分的不动产权证时的土地用途、权利性质、使用期限等按原批准宗地相应内容确定。

8. 多层房屋中一层房屋未超出批准宗地范围，二层及以上房屋阳台垂直投影超出批准宗地范围，超出宗地部分属于道路等公共用地的，可按不超占宗地处理，按批准宗地面积、房产证记载建筑面积办理房地一体不动产登记，并在登记簿如实记载相关情况。

9. 因机构改革及企业改制、注（吊）销、破产、法人代表失联、当事人约定等原因，商住小区建设单位无法补缴超占宗地土地价款的，可由房屋权利人按分户分摊土地面积分别补缴超占宗地的土地价款后，分别办理房地一体不动产登记。

10. 对超占宗地面积较大、界址不清晰、权属不明确、业主意见不一致的，可暂不对超占宗地进行处理，仍按原批准宗地面积认定。在受理不动产转移登记时应询问当事人是否知晓超占宗地的情况，并在申请书、登记簿据实记载超占宗地的信息。

（四）关于同一宗地办理了多个土地分证合宗有关问题的处理意见。

对供地时为一宗地，后办理多个土地分证的，区分以下情形处理：

1. 宗地上无建（构）筑物的，将该宗地所办土地分证收回合并办理一个不动产权证，否则不予办理其他不动产登记。土地分证办理了土地抵押权登记的，可以办理抵押权期限变更登记，待所有土地分证抵押权登记注销后，合并办理一个不动产权证，否则不予办理其他不动产登记。

2. 宗地上有建（构）筑物且跨土地分证记载宗地范围的，将该宗地所办土地分证收回合并办理一个不动产权证，否则不予办理其他不动产登记。土地分证办理了土地抵押权登记的，待抵押权登记注销或经抵押权人同意后，将土地分证收回合并办理一个不动产权证，否则不予办理其他不动产登记。

（五）关于同一宗地分割有关问题的处理意见。

对供地时为一宗地，当事人要求分割宗地的，区分以下情形处理：

1. 宗地分多个独立单元，分别办理了建设用地规划许可证、

建设工程规划许可证的，可按建设用地规划许可证、建设工程规划许可证确认的宗地范围进行宗地分割，分别办理不动产登记。

2. 地上房屋已办理房产证或已建成，形成宗地分割事实，且界址清晰、四至清楚、权属无争议的，可以现状为基础进行宗地分割，分别办理不动产登记。

（六）关于国有建设用地使用权使用期限认定有关问题的处理意见。

对国有建设用地划拨转出让、多宗地分次出让、用途为综合用地等，需确认国有建设用地使用权使用期限的，区分以下情形处理：

1. 同一划拨共用宗地内房屋有多个权利主体的，以该宗地内第一个房屋权利人办理划拨转出让手续时确定的使用期限起始日期作为整个共用宗地的使用期限起始日期，并结合使用年期确定整个共用宗地的使用期限终止日期。实施不动产统一登记前已分次出让、分别确定使用期限起始日期的，以实施不动产统一登记后第一个房屋权利人办理划拨转出让手续时确定的使用期限起始日期作为整个共用宗地的使用期限起始日期，并根据使用年期确定整个共用宗地的使用期限终止日期。

2. 依法应以同一宗地进行不动产登记，原已分次出让并签订多个出让合同或办理多个土地分证，且载明的使用期限起始日期不一致的，以面积最大宗地的出让合同或土地证记载的使用期限起始日期作为整个宗地的使用期限起始日期，并根据使用年期确

定整个共用宗地的使用期限终止日期；出让合同或土地分证载明的土地用途不同且有相应的使用期限起始日期的，应按不同用途及其相应的使用期限起始日期，结合使用年期分别确定宗地的使用期限。

3. 出让合同约定土地用途为综合用地、使用期限为 50 年，需区分住宅用地、商服用地进行不动产登记的，以出让合同确定的使用期限起始日期，按住宅用地 70 年、商服用地 40 年分别计算使用期限截止日期。

4. 土地证、登记簿记载的宗地使用期限有明显错误的，应根据相关法律法规在办理不动产登记时予以纠正。

（七）关于建设项目出让初始容积率无法确定有关问题的处理意见。

建设项目已建成，但出让合同（出让文件）未载明容积率或约定容积率不明确的，区分以下情形处理：

1. 由原供地主体出具出让初始容积率认定意见，据此认定初始容积率。

2. 在签订出让合同前后办理了建设工程规划许可证或审定了最终项目规划设计方案的，以建设工程规划许可证或经审定的最终项目规划设计方案批准的容积率或建筑面积认定出让初始容积率和不同土地用途结构。未办理建设工程规划许可证也未审定项目规划设计方案的，按当时控制性详细规划确定的该宗地规划条件认定出让初始容积率。

（八）关于建设项目超容积率建设有关问题的处理意见。

建设项目已建成，取得出让合同、土地证（不动产权证）、建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案），但存在超出出让合同约定容积率、超出建设工程规划许可证批准容积率建设的，应以不动产权籍调查的实测房屋面积为基础，区分以下情形处理：

1. 实测房屋面积超出出让合同约定容积率、但未超出建设工程规划许可证批准容积率的，按实测房屋面积补缴超出出让合同约定容积率部分的土地价款。

2. 实测房屋面积超出出让合同约定容积率，又超出建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）批准容积率的，一般应由城乡规划部门区分不同情况对违法建设行为进行处罚，其中门房、物业用房、设备用房、公用设施等公共建筑，或因工程施工放线误差、不动产测量误差等造成实测房屋面积超出建设工程规划许可证批准总建筑面积的 3%以内且不超 500 平方米的，可不予处罚。

3. 超出建设工程规划许可证批准容积率建设部分，不影响城市规划、没有矛盾纠纷的可予以保留，按照实测房屋面积补缴超出出让合同约定容积率部分的土地价款和超出建设工程规划许可证批准容积率部分的城市基础设施配套费，不再补办（变更）建设工程规划许可证；对城市规划影响较大、存在矛盾纠纷的，不予以保留。

4. 超高层建筑的建筑高度超过 100 米以上部分，按建筑面积减半计算容积率，并作为补缴土地价款和城市基础设施配套费的依据。

5. 2018 年 10 月 1 日《榆林市人民政府关于印发榆林市城乡规划管理技术规定（试行）》（榆政函〔2018〕151 号）发布施行前，已办理建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）或虽未取得建设工程规划许可证，但已建成交付使用的建设项目，地下商业建筑面积不计入容积率指标；《榆林市人民政府关于印发榆林市城乡规划管理技术规定（试行）》（榆政函〔2018〕151 号）发布施行后的，按 50% 建筑面积计入容积率指标。

（九）关于建设项目改变土地用途、房屋用途有关问题的处理意见。

建设项目已建成，并取得出让合同、土地证（不动产权证）、建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案），但存在改变出让合同约定土地用途、改变建设工程规划许可证批准房屋用途的，区分以下情形处理：

1. 出让合同约定土地用途为住宅用地，但建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）批准配套部分商业房屋，或出让合同约定土地用途为商服用地，但建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）批准配套部分住宅房屋的，认定土地用途为商服、城镇住宅，据此进行土地核验与规划核实，办理不动产登记。

2. 建设项目未经批准擅自改变建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）批准房屋用途的，由城乡规划部门区分不同情况对违法建设行为进行处罚，改变批准房屋用途用于门房、物业用房、设备用房、公用设施等公共建筑部分的可不予处罚。对擅自改变用途房屋但不影响城市规划、无矛盾纠纷的可予以保留，按实际用途认定房屋用途，按房屋用途确定土地用途并据此进行土地核验与规划核实，办理不动产登记；对城市规划影响较大、存在矛盾纠纷的，不予以保留。

（十）关于建设项目补缴土地价款有关问题的处理意见。

建设项目已建成，因超容积率建设、改变土地用途、超出批准宗地范围建设、划拨转出让等，需补缴相应土地价款的，区分以下情形处理：

1. 因超容积率建设、改变土地用途、超出批准宗地范围建设等补缴土地价款的，可按土地供应、办理建设工程规划许可证或项目实际建设时的地价评估办法确定的地价补缴。评估地价根据当时基准地价标准的 1.0-1.8 倍确定，其中评估基准日在 2013 年 1 月 1 日之前的，按照基准地价标准的 1.5 倍确定评估地价；在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日之间的，按照基准地价标准的 1.0 倍确定评估地价；在 2016 年 4 月 1 日至 2018 年 5 月 1 日之间的，按照基准地价标准的 1.3 倍确定评估地价；在 2018 年 5 月 1 日之后的，按照基准地价标准的 1.8 倍确定评估地价。补缴土地价款按上述规定确定标准对应的楼面地价评估核算。

2. 建设项目房屋已预售并办理了预告登记，因建设单位暂时无能力补缴土地价款，无法办理土地核验与规划核实、竣工验收备案等手续，致使不能为业主办妥不动产登记，在建设单位做出限期缴纳承诺的前提下，可先行办理土地核验与规划核实、竣工验收备案等手续，并办理房屋首次登记。在为业主办妥一手商品房转移登记前，分批（分户）补缴土地价款，并按房屋建筑面积比例分批（分户）办理业主房地一体不动产登记。

3. 因施工放线误差、不动产测量误差、增加少量公共建筑等，造成实际建筑面积超出出让合同约定计容建筑面积、不同用途房屋建筑面积与出让合同约定土地用途结构不符，增加或调整建筑面积在出让合同约定总建筑面积的1%以内且不超400平方米的，不再补缴增加容积率、调整用途的土地价款，不再签订出让合同补充合同，据实办理土地核验与规划核实、不动产登记。

4. 部分房屋已办理房产证的，视为该部分房屋符合出让合同约定和建设工程规划许可批准的容积率，不再补缴该部分土地价款。

5. 已办理土地证、房产证或不动产权证，按房屋用途确定土地用途涉及改变土地用途的，不再补缴改变土地用途的土地价款，按确定的土地用途、房屋用途办理房地用途一致的不动产登记，属出让建设用地的，使用期限按原终止日期确定；属划拨转出让的，按确定的土地用途补缴土地价款，办理划拨转出让手续。

6. 已经办理土地证、房产证或不动产权证的个人自建房划拨

住宅用地需补缴土地价款的，按基准地价确定评估地价，以宗地面积乘以评估地价计算评估总地价，按评估总地价的 40%补缴土地价款；商住小区个人划拨住宅用地办理划拨转出让手续，需补缴土地价款的，对基准地价进行容积率系数、年期系数修正后评估楼面地价，以个人房屋建筑面积乘以评估楼面地价计算评估总地价，按评估总地价的 40%补缴土地价款。地下储藏室、地下车库（车位）等建筑面积减半计算。个人商业房屋划拨转出让的，参照本处理意见办理。

（十一）关于建设项目补缴城市基础设施配套费有关问题的处理意见。

建设项目已建成，需补缴城市基础设施配套费的，区分以下情形处理：

1. 按规定需补缴城市基础设施配套费的，可按办理建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）时的缴纳标准补缴城市基础设施配套费；未办理建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）的，按项目实际建设时的缴纳标准补缴城市基础设施配套费。

2. 2014 年 9 月 30 日前（含 2014 年 9 月 30 日）已取得建设工程规划许可证的，不再审核建设工程规划许可证（审定的最终项目规划设计方案）批准范围内建筑的城市基础设施配套费缴纳情况；2014 年 10 月 1 日后（含 2014 年 10 月 1 日）取得建设工程规划许可证的，需审核城市基础设施配套费缴纳情况，属缓缴

的按办理建设工程规划许可证时的缴纳标准补缴城市基础设施配套费。

3. 2017年8月1日前榆林高新区管委会（管委会规划管理部门）已核发建设工程规划许可证或审定的最终项目规划设计方案的，以榆林高新区管委会认定的意见补缴城市基础设施配套费。

4. 建设项目房屋已预售并办理了预告登记，因建设单位暂时无力补缴城市基础设施配套费，无法办理土地核验与规划核实、竣工验收备案等手续，致使业主不能办理不动产登记的，在建设单位做出限期缴纳承诺的前提下，可先行办理土地核验与规划核实、竣工验收备案等手续，并办理房屋首次登记。在为个人办理一手商品房转移登记前，分批（分户）补缴城市基础设施配套费，并按房屋建筑面积比例分批办理个户房地一体不动产登记。

5. 房屋已办理房产证的，视为该部分房屋符合建设工程规划许可批准的容积率，不再补缴该部分建筑的城市基础设施配套费。

（十二）关于欠缴税款有关问题的处理意见。

1. 购买新建商品房的纳税人在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发企业已办理注销税务登记或被税务机关列为非正常户等原因，致使购买新建商品房的纳税人不能取得销售不动产发票的，税务机关在核实相关情况后，为其办理契税纳税申报。

2. 对建设单位已向个人收取契税，但尚未向税务机关缴纳的，由税务机关责令建设单位将收取的契税限期退还相关纳税人，由

纳税人自行完成契税的申报缴纳；建设单位拒不退还的，纳税人可通过司法途径予以解决。

（十三）关于建设项目绿地率指标不达标有关问题的处理意见。

建设项目已建成，绿地率指标未达到建设工程规划许可证批准指标的，区分以下情形处理：

1. 已取得竣工验收备案或绿化验收手续的，完善土地核验与规划核实手续时，不再审查绿地率指标。

2. 未取得竣工验收备案或绿化验收手续的，由城乡规划执法部门、住建部门（园区管委会），在竣工验收备案或绿化验收时处理。资源规划部门不再将处理结果作为土地核验与规划核实和不动产登记事项的审查事项。

（十四）关于未办理土地核验与规划核实手续有关问题的处理意见。

建设项目已建成，因未办理建设工程规划许可证或违反建设工程规划许可证建设等，无法取得土地核验与规划核实手续的，区分以下情形处理：

1. 城乡规划部门对违法建设行为进行处罚，属门房、物业用房、设备用房、公用设施等公共建筑的或因工程施工放线误差、不动产测量误差等造成实测房屋面积超出建设工程规划许可证批准总建筑面积的 3% 以内且不超 500 平方米的，可不予处罚；已取得规划管理部门（园区管委会）审定的最终项目规划设计方案但

未办理建设工程规划许可证或办理部分建筑的建设工程规划许可证的范围内的建筑可不予处罚，予以认可；对城市规划实施影响较大、存在矛盾纠纷不能予以保留的，应限期纠正。

2. 对不影响城市规划、无矛盾纠纷可以保留的，按现状完善土地核验与规划核实手续，不再补办（变更）建设工程规划许可证；对未按照项目规划建设配套共用设施或配套车位（库）等部分建筑不符合建设工程规划许可证批准要求的，可先行对已建成符合规划的部分完善土地核验与规划核实手续。

（十五）关于未办理建设工程竣工验收备案手续有关问题的处理意见。

建设项目已建成，因人防或消防等手续不全、施工技术资料缺失等未办理施工许可证或工程质量监督报告的或因建设主体灭失或不配合而未取得建设工程竣工验收备案手续的，区分以下情形处理：

1. 按规定能够补办建设工程竣工验收备案等手续的，可按项目审批或实际建设时的政策规定和技术规范进行工程质量、消防安全、人防工程等验收，完善备案手续。

2. 按规定应当办理消防手续而未办理的，由建设单位依据《榆林市人民政府办公室关于印发榆林市化解建设工程消防设计审查验收历史遗留问题指导意见的通知》（榆政办函〔2021〕153号）精神，向属地住建部门申请办理消防手续；不动产登记机构并行办理不动产登记。

3. 按规定应当办理人防手续而未办理的，经人防部门（行政审批部门）查实，确系不具备原地补建条件的，可按历史同期人防工程易地建设费标准补缴人防工程易地建设费，完善人防审批手续；不动产登记机构并行办理不动产登记。

4. 未取得建设工程竣工验收备案手续，但已取得住建部门建设工程质量监督报告的，不动产登记机构以建设工程质量监督报告作为房屋已竣工的材料，同步办理不动产登记，住建部门并行完善建设工程竣工验收备案手续。未取得建设工程质量监督报告的，由建设单位或业主委托有资质的第三方机构进行房屋质量安全鉴定，第三方机构对出具的检测鉴定报告或结论负责，并承担相应的法律责任。不动产登记机构以鉴定合格的房屋安全质量鉴定报告作为房屋已竣工的材料，同步办理不动产登记；住建部门并行完善建设工程竣工验收备案手续。

（十六）关于个人房屋产权中有部分国有产权有关问题的处理意见。

对已取得房改房、公房出售、集资建房、经济适用房、职工福利房等审批文件，并办理了权利人为个人的房产证，但房产证记载房屋产权中有部分国有产权的，可由权利人按上述审批文件确定的价格标准、产权比例补缴相应价款后，办理不动产登记。

（十七）关于建设单位无法与购房人共同申请不动产登记有关问题的处理意见。

党政机关、事业单位、国有企业因机构改革及企业改制、注

(吊)销、破产、法人代表失联、建设单位不配合等原因，致使建设单位不能与购房人共同申请办理不动产登记的，区分以下情形处理：

1. 办理房屋首次登记的，可由建设单位的继承单位、本项目股东或上级主管单位申请不动产登记，也可由业主委员会或业主代表申请不动产登记。不动产登记机构调查核实并公告无异议后，予以办理不动产登记。

2. 办理一手商品房转移登记的，购房人可持购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证、个人承诺书等材料，单方申请不动产转移登记。不动产登记机构调查核实并公告无异议后，予以办理不动产登记。

(十八) 关于房屋已出售但土地被建设单位抵押或被有关机关查封有关问题的处理意见。

对商住小区等共用宗地内房屋已出售，土地证仍在建设单位名下，土地被建设单位抵押或被有关机关查封的，区分以下情形处理：

1. 土地被建设单位抵押的，抵押权人出具书面意见同意后，区分不同情况办理：其中未办理房产证的，可为业主办理房屋首次登记；已办理房产证的，可为业主办理房地一体不动产登记，但应在登记簿和不动产权证附记栏据实记载相关情况。建设单位偿还借款或置换抵押物并办理土地抵押权注销登记后，为业主正常办理不动产登记。

2. 土地被有关机关查封，但房屋权利人与查封被执行人不一致的，有关查封机关出具书面同意意见后，可为业主办理房地一体不动产登记。其中房屋权利人与查封被执行人一致的，可办理房屋首次登记，协调查封机关通过置换查封物等方式解除土地查封后，为业主正常办理房地一体不动产登记；有关查封机关申请对上述土地续查封或新设查封的，不动产登记机构不予受理。

（十九）关于不动产登记档案资料缺失有关问题的处理意见。

1. 对已办理土地证、房产证，无法找到登记档案资料的，经调查核实，确认不动产权利属实、有效的，按不动产登记档案资料的规范要求，重新建立完善档案资料和登记数据。

2. 不动产登记机构根据确定的处理方案容缺办理不动产登记的，将相关处理方案存入登记档案，并在不动产登记簿中予以记载。各职能部门限期完善相关手续后，及时提交不动产登记机构，完善不动产登记信息档案。

四、保障措施

（一）加强组织领导。市政府已成立加快解决因历史遗留问题导致不动产“登记难”工作专班，由市政府分管副市长任组长，市政府分管副秘书长、市资源规划局主要负责同志任副组长，市级相关部门分管负责同志为成员，并建立了部门联席会议制度，负责统筹、协调、推进全市不动产登记历史遗留问题处理工作。各县市区政府（园区管委会）要落实属地管理责任，成立专门工作机构，夯实工作责任，做好不动产登记历史遗留问题处理工作

的组织领导、安排部署、决策推进、督导协调等工作，并按月向市专班报送工作进展情况。

（二）强化部门协同。市专班各成员单位要认真落实部门管理和行业监管职责，强化工作协同，认真履职担当，按照职责分工，做好本系统的业务指导工作，形成上下联动、齐抓共管的良好氛围。

（三）简化办事程序。对建设项目涉及改变用地规划条件及以划拨、协议出让、划拨土地转出让等方式补办用地手续的，不再履行审批程序，由资源规划部门按处理不动产登记历史遗留问题的政策规定审查办理。

（四）建立激励机制。按照省委《关于强化激励约束推动作风建设若干措施》，严格落实容错纠错和澄清保护机制，激励干部担当作为。对在化解历史遗留问题工作中，执行县级以上人民政府决定的行政行为实行尽职免责。

（五）注重政策衔接。中央和省级已出台的处理政策继续作为处理历史遗留问题的政策依据，市政府及相关职能部门之前出台的处理政策继续作为处理不动产登记历史遗留问题的政策依据，与本处理意见不相符的，以本意见为准；处理过程中因处理政策变化导致建设单位或个人多缴、重缴土地价款、城市基础设施配套费的，经政府专题会议研究同意后，由市、县（市区）财政部门（园区管委会财政部门）予以退还。