

兵自然资发〔2020〕31号

关于印发《关于妥善解决兵团不动产登记历史遗留问题的指导意见》的通知

各师市自然资源和规划局：

《关于妥善解决兵团不动产登记历史遗留问题的指导意见》已经兵团自然资源局2020年第4次局长办公会审议通过。现印发给你们，请遵照执行。

兵团自然资源局

2020年7月2日

关于妥善解决兵团不动产登记历史遗留问题的指导意见

为切实解决兵团不动产登记中存在的历史遗留问题，保护权利人合法权益，提高不动产登记效率和质量，维护社会和谐稳定，根据《不动产登记暂行条例》（国务院令656号），结合兵团实际，提出如下意见。

1. 总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实新时代党的治疆方略和对兵团的定位要求，坚持新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，妥善解决不动产登记中的历史遗留问题，推进兵团不动产登记工作健康、平稳、有序发展。

1. 基本原则

（一）坚持属地管理，强化实效原则。解决不动产登记历史遗留问题要在师市统一领导下组织实施，各师市自然资源和规划局要落实属地管理责任，强化责任担当，积极主动作为，助推师市妥善处理好辖区内各类不动产登记历史遗留问题。

（二）坚持尊重历史，面对现实原则。不动产登记历史遗留问题主要是分散登记时期形成的，多种因素交织，情况复杂。要尊重社会经济发展的历史和现状，具体问题具体分析，客观公正的处理不动产登记历史遗留问题。

（三）坚持实事求是，依法登记原则。依据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》等法律法规，结合事实认定，补齐、补全相关行政审批材料，牢牢守住防止国有资产流失这条红线，防止产生新的问题。

1. 分类处理意见

（一）取得房屋所有权证无国有土地使用证的不动产登记

1.已依法取得房屋所有权属证书，未办理土地登记，当事人申请办理不动产登记的。有合法土地权属来源的，依法受理并办理不动产登记；土地权属来源材料不符合不动产登记要求的，应暂缓办理，不动产登记机构依据相关部门依法处理的证明材料办理不动产登记，其中土地权属来源材料应根据取得土地使用权时的相关政策予以认定。

2.合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用证转移导致房屋、土地权属证书的权利主体不一致的，当事人持房屋所有权属证书和原国有土地使用证申请登记的，不动产登记机构应予以受理。经调查核实房地权属来源等有关资料，依法公告并注销原国有土地使用证后，办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。属划拨用地的，当事人应先按《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》及相关规定转为出让用地，补缴土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记手续。

3.有合法的房地产开发建设手续，但在开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线等问题，不动产登记机构依据相关部门依法处理的证明文件办理不动产登记。

不动产统一登记实施前，违反土地管理、城乡规划管理的行为已发生并已办理商品房预售许可、建设工程已完成竣工验收、购房人已取得房屋所有权属证书，现申请不动产登记的，不动产登记机构应予以办理，按已建成的建筑现状进行测绘落宗，并在登记簿及证书上标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，不动产登记机构对相关部门的处理结果予以存档。

4.已取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，自然资源和规划主管部门对涉及宗地按照房屋与宗地对应一致原则进行分割、合并或调整边界处理，不动产登记机构依据处理结果依法办理登记。

（二）已抵押国有建设用地上的不动产登记

5.对国有建设用地使用权已抵押的，同一权利人可以申请国有建设用地使用权及在建建筑物抵押权登记。对已办理国有建设用地使用权抵押登记或国有建设用地使用权及在建建筑物抵押登记的商品房，在申请办理预购商品房预告登记或商品房转移登记时，需先解除该房屋对应的在建建筑物及其所占用范围内国有建设用地使用权的抵押。

6.不动产统一登记前，当事人购买已抵押国有建设用地上的房屋并依法取得房屋所有权证，现申请办理不动产登记时土地仍处于抵押状态的，应依法办理，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明土地抵押状况。

（三）其他情形的处理

7.因开发建设单位已注销等原因，购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记手续的，土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备清楚，购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证等单方申请登记，不动产登记机构经核实并公告后办理首次、转移等不动产登记。

8.不动产统一登记实施前，房屋所有权属证书和国有土地使用证记载的房屋用途和土地用途不一致的，当事人申请不动产登记时，继续分别按照原记载的房屋、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。对原批准土地用途与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类不对应的，不动产登记机构应按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类重新确定归属地类进行登记，土地使用期限终止日期与原土地权属来源材料保持一致，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途。

9.除上述情况以外的其他不动产登记历史遗留问题，各师市自然资源和规划局根据本地实际，在不违反国家相关法律法规的前提下，妥善加以解决。

四、相关要求

（一）加快出台政策文件。各师市自然资源和规划局要充分认识妥善解决不动产登记历史遗留问题的重要性和紧迫性，结合本地实际，列出本师市不动产登记历史遗留问题清单，提出解决方案报请师市研究，尽快以师市名义出台解决不动产登记历史遗留问题文件，集中解决量大、面广、矛盾突出的问题。对特殊和紧迫情形可采取“一事一议”的方法加以解决，满足权利人正常办证需求。

（二）全力推进存量数据整合。加大存量数据整合力度，补充完善存量数据，数据整合成果必须实现房屋、楼幢、宗地关联挂接，2020年底完成城市和团场（镇）数据库更新完善工作。通过存量数据整合，深入梳理和总结不动产登记历史遗留问题，不留死角，按照轻重缓急分类，提出破解方法。

（三）强化督导和执纪问责。兵团自然资源局将加强政策供给，及时指导各师市自然资源和规划局遇到的疑难问题。对师市自然资源和规划局对不动产登记历史遗留问题不组织研究，不上报师市，久拖不决，造成严重后果的，要依法依纪对相关领导和责任人问责。

公开方式：主动公开

兵团自然资源局办公室 2020年7月2日印发