

汨罗市人民政府办公室文件

汨政办发〔2017〕48号

汨罗市人民政府办公室 关于印发《汨罗市不动产统一登记工作 指导意见》的通知

各镇人民政府、市直各有关单位：

《汨罗市不动产统一登记工作指导意见》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

汨罗市人民政府办公室

2017年6月29日



汨罗市不动产统一登记工作指导意见

为切实解决好我市不动产统一登记工作中遇到的遗留问题，保护权利人合法权益，提高登记工作质量和效率，根据相关法律法规和我市实际情况，特制定本指导意见：

一、基本原则

坚持以问题为导向，依法依规的原则；尊重历史，实事求是的原则；方便群众，维护稳定的原则；逐步完善，稳步推进的原则。

二、分类处理登记工作中有关问题

（一）2016年6月29日前已取得土地使用权证和房屋权属证的不动产登记

1. 对2016年6月29日前已取得土地、房屋权属证书的，房屋占地面积超占土地使用证面积，且房屋未进行改、扩建的，市不动产登记中心按原土地使用权证和房屋权证记载的面积进行登记，原土地使用证和房屋权证记载的用途不一致的，分别按原证记载的用途进行登记。

2. 2016年6月29日前权利人已取得土地使用证、房屋权证以后，对房屋进行改、扩建或变更用途的，需经规划、国土等相关部门办理规划条件变更和验收等手续后，再进行不动产登记。

（二）土地权属来源合法，地上建筑物未办理相关手续的不动产登记

2016年6月29日前合法取得国有土地使用权的，但地上建

筑物系违法建筑或在建设中未按批准内容建设，造成建筑物跨红线等使建筑物无法核验（含国土、规划、消防等核验）的，申请人可以直接单独申请合法取得的国有建设用地使用权不动产登记，同时也可以申请办理土地抵押登记。地上建筑物须经相关部门处理核验合格后，方可办理房地一体的不动产登记。

（三）城区单体私宅的不动产登记

1. 有房屋产权证，无土地使用证，且产权未发生变更、转移的不动产登记

土地是在 1999 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》修订实施之前取得的，申请人原系非农业户口或非房屋所在地本集体经济组织成员的凭村（居民）建房用地批文，规划许可证或规划意见、购（征）地协议、土地补偿款支付凭证等资料申请，经核实无误后，市不动产登记中心按土地使用权类型为国有划拨、用途为住宅进行不动产登记。申请人系本集体经济组织成员的，凭村（居民）建房用地批文，规划许可证或规划意见等资料申请，经核实无误后，市不动产登记中心按土地使用权类型为集体建设、用途为住宅进行不动产登记。

土地是在 1999 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》修订实施之后取得，建房用地批文中注明土地权属性质为“国有”的，申请人凭建房用地批文、规划许可证、购（征）地协议、土地补偿款支付凭证等资料申请，经核实无误后，市不动产登记中心按土地使用权类型为国有划拨、用途为住宅进行不动产登记。

建房用地批文中未注明土地权属性质的，符合我市村（居）民宅基地管理办法相关规定的，按农村宅基地使用权进行登记。

2. 有房屋产权证，无土地使用证，且产权发生转移、变更的不动产登记。国有建设用地使用权权属来源合法且产权无纠纷的，初始土地权利人或法定继承人先补办国有土地使用证后，按现有房屋权利人办理转让手续，土地性质为划拨的，须按相关法律规定办理土地出让手续，补缴土地出让金后，再办理房地统一的不动产登记。

3. 私人住宅因联建等方式形成共用宗地，并取得土地使用权证和房屋权证的不动产登记。对两宗或多宗土地进行联建，且各自取得了房屋权证和土地使用权证的，经国土、规划部门批准和验收合格后，市不动产登记中心按共用宗地进行登记。权利人申请不动产登记涉及共墙、借墙的，可以不按共用宗地进行登记。

开发企业、单位等因联建形成共用宗地的不动产登记，可以按此款执行。

（四）超占用地面积房地产的不动产登记

1. 土地权属界址和房屋未发生变化，经实地勘查核实，是因当时测量工具、技术手段等原因，造成实际测量土地和房屋面积与原土地权证和房屋权证记载不一致，且面积相差较大的，经测量单位出具情况说明，以实际使用的土地、房屋面积进行登记。

2. 权利人为个人的单体住宅用地的，实际用地面积与审批面积原权证记载面积的误差在 $\pm 3\%$ 以内，房屋面宽和边长未超过

0.15 米，且误差总面积不超过 5 平方米的。权利人为开发企业、单位或个人非单体住宅用地的，实际用地面积与审批面积或原权证记载面积的误差在±1%以内，且误差总面积不超过 60 平方米的，认定为测量误差，按其实际用地面积进行不动产登记；对于其他超占的用地面积，在符合城市规划的前提下，经规划、国土部门依法处理后补缴土地价款或划拨决定书，再按实际用地面积办理不动产登记。

（五）已取得商品房房屋分产权证，土地分户证不齐全的不不动产登记。

1. 商品房开发商有土地使用权总证或土地来源合法，且部分已办理了土地、房屋分产权证的，剩下的不动产登记。市不动产登记中心可以按原已办理了土地、房屋分产权证记载的使用权类型、用途、使用年限等进行不动产登记；原证中没有记载使用权类型，用途和使用年限，资料证明属于经政府批准国有企业体制改革，土地出让收入当时直接用于安置下岗职工的，市不动产登记中心按土地使用权类型为出让，使用年限按原证登记之日计算进行不动产登记。

2. 商品房开发商土地使用权总证遗失，但档案资料齐全的，权利人需先申请遗失补证，再按相关程序办理不动产登记；商品房开发商拒不提供土地使用权总证或者开发商撤离的，经申请人申请，可由市不动产登记中心发布协助办理公告后，再按相关程序办理不动产登记。

（六）房改房、经济适用房、集资房等有房屋产权证无土地使用分户证的不动产登记

1. 单位有土地使用权总证，且同意将土地分摊给住户的，可按建筑物占地面积（建筑物投影面积）分摊土地到户，按土地使用权类型为“国有划拨”，用途为住宅进行不动产登记。

2. 房屋产权进行变更、转移的，在没有产权纠纷的前提下，按现有房屋权利人办理转让手续，土地性质为划拨的，须按相关法律规定办理土地出让手续，补缴土地出让金后，再办理房地统一的不动产登记。

3. 房改房、经济适用房、集资房户主自行改建、扩建的部分，不动产只登记合法部分，不合法部分不予登记。因房改房、经济适用房、集资房所在单位破产，改制或者撤离的，可由接管单位、社区（居委会）或物管部门联合业主委员会牵头，向不动产登记中心申请登记。

（七）已建成使用，无权属纠纷但没有相关手续的历史用地（用房）的不动产登记。

1. 历史性占地系 1982 年 5 月 30 日《国家建设征用土地条例》实施之前，未经批准已经占用至今以及 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施之前占用的、对原集体经济组织给予了土地补偿的、符合相关条件的用地，属于历史用地（用房）的调整范围。

2. 本集体经济组织成员或原籍村民属历史性占地和符合历

史用地（用房）的用地，原则上确认为集体建设用地使用权，非本集体经济组织成员属历史性占地和符合历史用地（用房）的用地且用地范围在城市建成区或集镇的用地，原则上应确认为国有建设用地使用权。国家机关、社会团体、厂矿企业、乡村设施等属历史性占地的，国家机关、社会团体以及国家出资兴办的厂矿企业用地，原则上确认为国有建设用地使用权，其余的原则上确认为集体建设用地使用权。

3. 有相关证明文件证明确定 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施之前使用的历史用地（用房），但房屋在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施以前进行了改建，且没有办理规划手续的，由市不动产中心征询市规划局意见，符合城市规划的，可按历史性用地（用房）进行不动产登记。

（八）土地出让年限不一致的不动产登记

对于同一项目中宗地出让或使用年限不一致的情况，以本项目中宗地出让或使用年限最长为准，补交土地价款后统一出让年限；也可以由权利人书面承诺，按项目宗地出让或使用年限最短的为标准统一出让年限。

（九）关于林权登记

因原林权证权利内容发生变化，需要变更登记或林权登记事项有错误需要更正登记的，可由市林业局在原证上予以记载注明，登记依据由市不动产登记中心提供；不适合在原证上登记的，

由市不动产登记中心另发新证。林权调绘暂沿用汨罗市林业调查规划设计队调查勘测成果。市不动产登记中心办结新证及证明后，需及时向市林业局提交办理结果及有关资料。

三、本指导意见自发布之日起施行。原《汨罗市不动产统一登记工作中相关问题的指导意见》（汨政办发〔2017〕7号）自本指导意见发布之日起不再施行。

抄 送：市委各部门，市人武部

市人大常委会办公室，市政协办公室，市人民法院，
市人民检察院

汨罗市人民政府办公室

2017年6月29日印发
