

嘉兴市自然资源和规划局
嘉兴市财政局
嘉兴市住房和城乡建设局
嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会
嘉兴市市场监督管理局
嘉兴市人民防空办公室
嘉兴市综合行政执法局
嘉兴市政府服务和数据资源管理办公室
国家税务总局嘉兴市税务局

文件

嘉自然资规发〔2023〕7号

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

各县（市、区）人民政府，市级有关部门（单位）：

为全面贯彻落实不动产登记领域“我为群众办实事”实践活动的各项目标任务，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）精神，经市政府同意，现就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有关事项通知如下：

一、指导思想

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，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。

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。

三、处理意见

（一）关于解决建设主体不清或灭失的问题

1. 单位（企业）主体灭失的问题。因改制、重组等原因造成单位（企业）申请主体不清的，有承继单位或上级主管部门的，可以由承继单位或上级主管部门作为申请主体办理。涉及行政事业、国有企业资产的，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会同自然资源和规划、建设、市场监管等相关职能部门进行主体确认，并出具确认意见后，申请不动产首次登记。

企业已经破产清算，但土地、房屋等剥离资产尚未完全处理的，可由原股东全体作为权利人申请办理不动产登记；房屋已经销售的，可由购买人单方申请办理不动产转移登记，并在登记簿中记载权利主体灭失情况。

2. 开发建设主体灭失的问题。开发建设主体灭失的，经公告权属清晰无争议的，可由不动产所在地县级人民政府指定的机构、组织代为申请办理首次登记，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。申请人提供的购房合同已备案的，可单方申请办理转移登记；购房合同未备案且属于唯一权利人的，由权利人提供佐证资料，建设部门核实备案信息，经公告无异议后，可单方申请办理转移登记。

（二）关于解决土地权属来源缺失的问题

3. 土地未经批准占用的问题。用地行为发生在1987年1月1日之前的，经公告权属清晰无争议的，可直接办理不动产登记；用地行为发生在1987年1月1日至2012年12月31日间且符合土地利用总体规划和城乡规划等相关规定的，可直接按土地利用现状补办用地手续。

由政府主导的国有土地上的安置房、经济适用房等保障性住宅项目，可凭项目批准文件申请办理不动产登记，土地权利性质为划拨；党政机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房等住宅项目，可凭房改房、集资房批准文件申请办理不动产登记，土地权利性质为划拨。

4. 建筑物超出批准宗地界线建设问题。房屋已经登记，经公告权属清晰无争议的，可按土地利用现状直接办理不动产登记。

房屋尚未登记的，按照以下方式办理：

（1）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；超出批准面积 300 平方米（含）或大于 10%（含）的土地，按土地利用现状补办用地手续。

（2）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。超过批准面积 10 平方米（含）或大于 5%（含）的土地，可按土地利用现状补办用地手续。超占土地的使用年限应与原取得土地使用年限保持一致。

（3）实际用地四至界线与批准界线局部不一致的，凡符合规划且实际用地面积未超过批准面积的，可按实际用地四至界线办理不动产登记。

（三）关于解决规划许可、核实手续不完善的问题

5. 已建成但未通过建设工程规划竣工核实的问题。房屋已经出售的项目，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。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。

对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，可按以下情形处理：

（1）在1990年4月1日前竣工的项目，提供符合质量安全等要求材料的可直接办理不动产登记；

（2）在1990年4月1日至2007年12月31日期间建成的项目，尚可采取改正措施消除对规划实施影响且符合消防、质量安全等相关强制性标准和规范的，直接补办规划认定意见后办理不动产登记；

（3）在2008年1月1日后因违反建设工程规划许可规定，存在擅自改变土地用途、超出建设工程规划许可的范围、超容积率、未按要求建设配套设施等情形的项目，可由相关职能部门按项目建设工程规划许可审批时的法律法规和有关政策标准，对项目责任主体依法查处，对符合规划的部分可以先行办理不动产登记。

（四）关于解决竣工验收备案手续不完善的问题

6. 项目建设工程竣工备案手续缺失的问题。项目建设工程竣工备案手续的问题。2000年4月4日前竣工的项目，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，委托具有资质的工程质量检测机构进行房屋质量安全鉴定，满足设计和标准规

范要求的，检测鉴定报告替代竣工验收手续。2000年4月4日后竣工的项目，严格按照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》进行项目竣工验收备案。

（五）关于解决消防、人防手续不完善的问题

7. 项目建设工程消防手续缺失的问题。1998年9月1日前已建成的项目，未进行改建（含用途变更）、扩建的，无需办理建设工程消防验收（备案）手续。2009年5月1日至本通知规定适用期间，依法不需要取得施工许可且已竣工的建设工程，可以不进行消防备案。

除上述规定外的其他项目，由建设部门按规定程序办理，出具特殊建设工程消防验收意见书（合格）或建设工程消防验收备案凭证（确定为检查对象的出具建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书）。

8. 项目建设工程人防手续缺失的问题。在1992年1月1日前竣工未办理人防审批手续的项目，无需办理人防手续。1992年1月1日后竣工未办理人防手续的项目，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，由政府主导的国有土地上的经济适用房等保障性住宅项目可按规定实行优惠或减免政策。

（六）关于解决房屋、土地信息不一致和跨宗地建设的问题

9. 原分开登记的房屋、土地信息不一致的问题。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。合法土地上建造的房屋，其房屋所有权已多次转移并形成清晰交易链条，且相继取得房产证，但未同步办理土地证，当事人持房产证和土地证申请登记的，经公告权属清晰无争议的，房屋所有权人可单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

住宅用地上批准配建一定比例的商业服务设施，土地出让合同及规划条件中未明确商业服务设施用地比例的，可依法办理土地用途变更审批手续。其他用地上配建的住宅用房，房屋已按房改性质办理登记的，可按划拨性质登记。

10. 建筑物跨宗地建设和出让年限认定的问题。房屋和土地有合法的权属来源文件、建筑跨宗地建设未超出批准用地范围项目，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；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后按最长年限认定。

（七）关于解决建筑物区分所有权登记的问题

11. 物业用房等建筑物区分所有权登记问题。对已办理房地首次登记的项目，未申请建筑物区分所有权登记的，由开发建设主体申请办理，登记为业主共有，只登记不发证。开发建设主体已经灭失或不配合的，可由所在社区或业主委员会代为申请办理。

12. 住宅小区配建用房登记问题。对开发建设项目中按要求配建的房屋，按照土地出让合同约定及配建用房（建设

监管)协议和规划条件及规划审批资料等权源材料已明确的权利主体办理不动产登记;未明确权利主体的,由属地县级人民政府指定。

配建的社区用房经备案并办理移交手续后,可由属地镇政府(街道)申请不动产登记。

(八) 关于解决欠缴土地出让价款和相关税费的问题

13. 欠缴土地出让价款和相关税费的问题。房屋已销售且已入住的住宅项目,开发建设单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款,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价款,或者开发建设单位欠缴税费的,可由自然资源和规划部门会同税务、财政及其他相关部门联审报经属地县级人民政府同意后,按照“证缴分离”原则,在追缴土地出让价款和税费的同时,办理不动产登记。

房屋尚未入住的住宅项目,开发建设单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的,以及划拨土地上自建房擅自对外出售,未补缴土地出让价款的,应当依法缴纳所欠价款和税费后,方可办理不动产登记。

开发建设单位已经灭失且无承继单位的项目,可由自然资源和规划部门会同税务等相关部门联审报经属地县级人民政府同意后,先行办理不动产登记,税费问题另行处理。

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。

(九) 关于解决办理不动产登记手续过程中的其他问题

14. 补办手续材料的问题。因历史原因,权源材料确无

法按规定程序补办，根据属地县级人民政府或相关职能部门出具的确认意见，予以办理不动产登记。

涉及不动产登记所需资料遗失的，经单位或个人申请，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，不动产登记机构应等同原件材料，予以办理不动产登记。

15. 原综合用地上的土地用途及使用年限的问题。原已批准的商办住综合用地，商业用房的土地用途为商业服务业用地中对应的二级类，住宅用房土地用途为城镇住宅用地。土地使用年限根据土地用途的法定最高年限减去已使用年限的剩余期限确定。

16. 宗地管理和土地分摊模式的问题。宗地统一实行大宗管理。住宅项目需要办理土地分摊业务的，可按自然幢建筑占地面积进行土地分摊，计算方法为：单套房屋的建筑面积 $\times$ （整幢楼占地面积/整幢楼的总建筑面积）。在建筑区划内的道路、绿地及其他公共场所、公用设施在登记簿上记载为业主共有。原已完成登记的宗地管理模式和分摊模式不做调整。

17. 房改用房等发证问题。因房改享受标准原因将两套小面积房屋合并申请一套房改房且已办理房屋登记的，由权利人申请，经市房委办上市审批同意后，可分割办理不动产登记。

征收过程中，房屋性质、用途和建筑面积，一般以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准。不动产权属证书与

不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

四、工作机制

（一）建立联席会议制度。市、区两级建立不动产登记历史遗留问题处置工作联席会议制度。联席会议由自然资源 and 规划、财政、建设、国资、市场监管、人防、综合执法、政务数据、税务、法院等部门组成。自然资源 and 规划部门作为牵头部门，根据工作需要定期或不定期召开会议，对遗留问题进行会审，如遇有重大事项或法律法规明确规定须经市政府批准的事项，提请市政府研究。

（二）落实属地政府责任。属地县级人民政府要提高政治站位，加强组织领导，建立相应的不动产遗留问题组织领导和工作机制，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，明确责任主体、具体措施和办理时限，加快推进属地不动产登记遗留问题办理工作。要坚持“疏堵结合”严控新增，加快实现全业务全链条封闭动态管理，从源头上避免出现新的历史遗留问题。力争用5年时间全面处理好嘉兴市区范围内不动产登记历史遗留问题。

（三）加强政策宣传引导。充分发挥舆论宣传的传播力、引导力和影响力，统筹利用各类媒体资源，加大政策文件的宣传力度，加强对企业群众的政策引导，做好相关政策法规的解读宣传，营造全社会共同支持、共同参与的良好氛围。

五、其他事项

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。

本通知自 2023 年 2 月 20 日起施行,有效期 5 年。县(市)可参照执行。



嘉兴市自然资源和规划局



嘉兴市财政局



嘉兴市住房和城乡建设局



嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会



嘉兴市市场监督管理局



嘉兴市人民防空办公室



嘉兴市综合行政执法局



嘉兴市政府服务和数据资源管理办公室

国家税务总局嘉兴市税务局



2023 年 1 月 18 日

嘉兴市自然资源和规划局办公室

2023 年 1 月 18 日印发