开平市不动产登记历史遗留问题处理意见

为规范我市不动产统一登记工作，解决不动产登记的历史遗留问题，保护不动产权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》等法律法规，按照“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”的原则，结合我市的实际情况，现就不动产统一登记工作中遇到的问题提出以下处理意见：

一、建筑物跨宗地红线建设导致土地使用年限或用途不一致的问题

 （一）拟登记建筑物占用的土地使用年限不一致的，以该建筑物占用的各宗地中剩余土地使用年限最短的宗地对应的土地使用年限登记。土地使用年限减少的，已缴纳的土地出让金不予退回。

(二)在不动产登记统一实施前已完成报建手续或已经进行房屋登记，并跨两块用途不一致的宗地的，按照规划用途进行登记，涉及到登记用途的地价标准比原土地批准用途的地价标准高的，需要补缴土地出让金，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。

（三）为避免以后出现建筑物跨多个土地使用年限的宗地、建筑物跨不同用途宗地的问题出现，用地单位应先补办统一土地使用年限、用途手续后，再办理规划报建手续。未完成统一使用年限、统一用途并合并宗地手续的，规划部门不应核发建设工程规划许可证。

二、关于建筑物部分超出宗地红线占用国有建设用地的问题

建筑物已依法取得规划、竣工验收手续，由于地理信息数据升级、更新及其他历史原因等造成建筑物部分超出原批准宗地红线，按照以下情形办理：

1. 建筑物基底未超出宗地红线，但阳台、飘窗等垂直投影超出宗地红线范围的，按照原批准宗地红线及房屋测绘报告进行登记，宗地面积按照原批准宗地红线面积进行登记，房屋面积按照房屋测绘报告书确定的建筑面积进行登记。
2. 对于建筑物基底超出宗地红线范围的情况，若建筑物基底占地面积不超出宗地面积的，保持宗地面积不变且不占用集体土地的前提下调整宗地界线范围，经公示权属无争议给予办理登记。
3. 建筑物基底（不包含地下空间）超出用地红线，且房屋尚未登记到业主名下的，按照以下情形分类办理：

1、单幢建筑物基底面积不大于100㎡，且该建筑物超出批准用地红线部分占用的土地面积不大于该幢建筑物基地面积的1%，或者单幢建筑物基底面积大于100㎡，且该幢建筑物超出批准用地面积红线部分占用的土地面积不大于4㎡的，可不做违法用地处理，由不动产登记部门按照建筑物实际建筑面积和实际用地面积予以办理登记。

本条款适用于经规划部门批准的所有规划用途的宗地，包括但不限于住宅（含商品房、别墅、自建房、平房等）、商业、工业、物流、仓储、教育、医疗等用途。

2、建筑物为住宅用途（包括但不限于商品房、别墅、自建房、平房等），单幢建筑物基底面积不大于100㎡，且超出批准用地红线部分占用的土地面积大于该幢建筑物基底面积的1%但不大于5%的，或者单幢建筑物基底面积大于100㎡，且该幢建筑物超出批准用地红线部分占用的土地面积大于4㎡但不大于15㎡的，经公示权属无争议后，对超出的宗地部分进行违法用地处理，并签订出让合同，补缴土地出让金后给予办理登记，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。

3、除住宅用途外的其他用途（包括但不限于商业、工业、医疗、教育等），单幢建筑物基底超出批准用地红线部分占用的土地面积大于4㎡但不大于该幢建筑物基底面积的5%的，经公示权属无争议后，对超出的宗地部分进行违法用地处理，并签订出让合同，补缴土地出让金后给予办理登记，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。该幢建筑物超出批准用地红线部分占用的土地面积大于该幢建筑物基底面积的5%的，不予受理不动产登记手续。

（四）建筑物基底（不包括地下空间）超出用地红线，且房屋已全部或者部分核发了房屋所有权证书到业主名下，业主凭房屋所有权证书申请办理不动产登记的，超出部分补缴出让金及相关税费后，不动产登记机构应予以办理，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。

三、无土地权属来源但已办理房屋登记的问题

（一）已办房屋登记但无土地权属来源的商住楼，办理不动产登记时需补缴出让金，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算，使用期限起始日期按第一户补缴出让金日期起计算。

（二）已办房屋登记但无土地权属来源的自建房，经违法用地处理后，权利人凭房产证及其他相关资料申请不动产登记，补缴土地出让金签订出让合同后给予办理登记，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。

上述两条款均以占用土地属国有性质为前提，房屋占用土地属集体性质的不予办理登记。

四、关于在合法宗地上建造的房屋，其房屋所有权（或土地使用权）没有同步转移，导致不动产土地、房屋权利不一致的问题

（一）商品房或已分割办证的自建房，其房屋所有权已多次转移且相继取得房产证，但没有同步办理国有土地使用证的不动产，现房产所有权人持房产证和原权利人的国有土地使用证申请办理房地产权利主体一致的不动产登记的，应予以受理。如现房产所有权人未能收回原权利人土地证书的，应当在登记机构门户网站或者我市公开发行的报刊公告作废，公告期满无异议的，应给予办理。

（二）未分割办证的自建房和工业厂房，其房屋所有权（或土地使用权）已单独多次转移，且相继取得房产证（或土地使用权），但没有同步办理国有土地使用权证（或房产证）的不动产，当事人持有房产证（或土地证）、原有权利人的国有土地使用权证（或原权利人的房产证）共同申请办理房地产权利主体一致的不动产登记的，经调查核实，应予以受理。

五、房屋用途与土地用途不一致的问题

（一）对于不动产统一登记前已分别办有房产证和土地证的自建房，且两证记载的用途不一致的办理不动产登记时分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记。

（二）对于在原土地用途为机关团体、公共服务、工业用地等用地上建的住宅楼（房改房、安置房等），根据房屋用途登记土地用途，需要补缴出让金的，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算，土地使用年限依据房屋用途确认。

关于综合用地、商住用地、多种用途细分登记的问题

（一）在“综合用地”上建筑物已办理房屋登记的，根据建筑物实际登记用途确定土地登记用途和土地使用年限;建筑物未办理房屋登记的（包括空地未建的情况），根据现行规划用途确定土地登记用途和土地使用年限。使用年限自土地批准使用之日起计，最高年限不超过50年。需要补缴土地出让金的，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。

（二）原批准土地用途登记为“商住用地”或“商业、住宅用地”或“住宅”，但未约定商业、住宅等不同用途使用年限的，按照住宅用地70年、商业用地40年的最高年限登记。对于单元房屋的房屋用途与土地用途不一致的商住楼，土地用途和土地使用年限依据单元房屋的用途确认；原已核发不动产权利证书，且记载的房屋用途与土地用途不一致的商品房，在办理新的不动产登记时，按本条规定执行。

（三）批准土地用途登记为多种用途的空地，根据现行规划用途确定土地登记用途，涉及到登记用途的地价标准比原土地批准用途的地价标准高的，需要补缴土地出让金，出让金补缴标准按申请时点我市实施的计价办法计算。

 七、关于开发建设单位已注销或被吊销营业执照，造成购房人无法办理不动产登记的问题

已办首次登记的房屋，由于开发建设单位营业执照被注销或被吊销，无法与购房人共同申请不动产转移登记的，可由购房人凭清晰的权属来源证明材料（购房合同、发票等）、有关税费缴纳凭证等资料，单方申请转移登记，经公告无异议后给予办理。

八、关于已办理集体土地使用证或有合法用地批文的农村宅基地上房屋缺乏规划报建资料的问题

对于未有城乡规划的地区，已依法取得宅基地使用权，由市政府对于未覆盖乡村规划的乡村及时间界限作出统一认定，当事人申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，符合上述认定范围的，可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料，提交不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料，办理不动产登记。

九、关于房屋或土地分别查封，无法办理不动产登记的问题

（一）土地或地上建筑物被查封的，视同该不动产一并查封，但土地使用权与地上建筑物的所有权分属被执行人与他人的除外；登记申请人应向人民法院提出异议，解除查封后再申请不动产登记手续。

（二）人民法院对不动产进行查封或实体处理时，宜将土地和地上建筑物一并进行查封或处理。

十、用地批准文书抵押状态未注销，地上商品房已办理房产证，现无法办理不动产登记的问题

对于用地批准文书抵押状态未注销的地块，地上已建成商品房出售并已办理房产证的，住户申请办理不动产登记相关手续时应给予办理。

本文件适用于开平市不动产统一登记前所形成的历史遗留问题，由开平市自然资源局负责解释。文件自2025年9月1日起执行，有效期3年。