

瑞府办发〔2020〕38号

**瑞金市人民政府办公室  
印发关于妥善处理当前不动产登记  
若干问题的意见的通知**

市政府有关部门：

《关于妥善处理当前不动产登记若干问题的意见》已经市政府研究同意，现予印发，请认真遵照执行。

2020年9月18日

（此件主动公开）

# 关于妥善处理当前不动产登记 若干问题的意见

为进一步规范登记行为，提高登记质量和效率，根据《物权法》《不动产登记暂行条例》等相关法律法规，针对当前不动产统一登记中存在的若干问题，结合我市实际，在依法依规登记的前提下，按照“以民为本、维护权益，尊重历史、面对现实”的原则提出如下意见：

## 一、关于房屋已登记、土地未登记的不动产统一登记问题

不动产统一登记前，对国有建设用地上房屋已登记而未办理国有建设用地使用权首次登记或转移登记的不动产，权利人凭已取得的房屋所有权证书申请办理不动产登记的，分以下情形办理：

（一）对土地权属来源合法，办理了国有建设用地使用权总证，因建设单位（人）未及时申请办理国有建设用地使用权转移（分户）登记的，市不动产登记部门可依据不动产统一登记规定，按程序办理不动产登记，不再单独办理国有建设用地使用权转移（分户）登记，建设用地使用权权利性质由市自然资源部门根据实际情况确定。建设单位（人）应及时将国有建设用地使用权首次登记证书交给不动产登记机构注销，拒不交回的，市不动产登记部门依法予以注销。

（二）对建设单位（人）在国有建设用地开发中，存在手续不全而未办理国有建设用地使用权首次登记，现权利人凭已取得的房屋所有权证书申请办理不动产登记的，由市自然资源

部门牵头，市住建、城建综合执法等部门参与，进行现场调查并依法进行处理后报市政府批准用地。市不动产登记部门凭申请人提供的市政府批准用地文件受理申请后按程序办理不动产登记。

## **二、关于房地用途不一致的问题**

不动产统一登记前，房屋和土地均已登记但用途不一致的，原记载的土地与房屋用途均可保持不变，但应在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中分别注记用途不一致的有关情况。有证据证明原用途登记错误的，应依法办理更正登记。

不动产统一登记后，首次登记时，房屋和土地用途不一致的，市不动产登记部门应及时将情况函告市自然资源部门，由市自然资源部门尽快对房地用途不一致问题作出处理，市不动产登记部门依据处理结果办理相关登记手续。

## **三、关于房地范围不一致的问题**

（一）不动产统一登记前，房屋和土地均已登记但建筑物实际占地超出原宗地界址或跨宗地建设且不影响城市总体规划，权利人申请办理不动产登记的：

1. 对建筑物实际占地面积超出批准用地面积 10%以下（含 10%）且不超过 30 平方米（含 30 平方米）的：

（1）原土地性质为国有出让土地的，经市自然资源部门依法处理，权利人按瑞金市土地价格中心评估的标准（按权利人申请办理不动产登记的日期作为评估的基准时点）补交土地出让金和相关税费后，由市自然资源部门出具相关处理结论，市不动产登记部门凭申请人缴交的土地出让金和税费凭证及处理

结论办理不动产（土地使用权）变更登记，土地使用期限与原宗地使用期限相同。

（2）原土地性质为国有划拨土地的，经市自然资源部门依法处理，权利人按照瑞金市土地价格中心评估的标准（按权利人申请办理不动产登记日期作为评估的基准时点）补交划拨价款后，由市自然资源部门出具相关处理结论，市不动产登记部门凭申请人缴交划拨价款凭证和处理结论办理不动产（土地使用权）变更登记。

（3）原土地性质为集体土地的，经市自然资源部门依法处理并完善用地手续后，市不动产登记部门办理不动产（土地使用权）变更登记。

2. 对建筑物实际占地面积超出批准用地面积 10%以上（不含 10%）或超过 30 平方米（不含 30 平方米）的，市自然资源部门按照“一事一议”的方式提出具体处理意见报市政府审批，经依法处理并完善用地手续后，市不动产登记部门办理不动产（土地使用权）变更登记。

（二）不动产统一登记前，房屋和土地均已登记但建筑物实际建筑面积超出《建设工程规划许可证》建筑规模（或规划审批核准的建筑面积）且不影响城市总体规划，权利人申请办理不动产登记的：

1. 对建筑物实际建筑面积超出规划审批面积 20%以下（含 20%）且不超过 100 平方米（含 100 平方米）的，由市自然资源部门依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条相关规定，没收违法收入（违法收入按权利人申请办理不动产登记时的超

建部分房屋价值核减成本的差值计算),并追缴相关规费予以处理后出具相关处理结论。市不动产登记部门凭申请人提供的市自然资源部门出具的相关处理结论办理不动产(房屋所有权)变更登记。

2.对建筑物实际建筑面积超出规划审批面积20%以上(不含20%)或超过100平方米(不含100平方米)的,市自然资源部门按照“一事一议”的方式提出具体处理意见报市政府审批,经依法处理并完善相关规划手续后,市不动产登记部门办理不动产(房屋所有权)变更登记。

#### **四、关于房地权利人不一致的问题**

对房地权属来源合法,其房屋所有权已多次转移并取得房屋所有权证,但没有同步办理国有建设用地使用权转移登记,造成房地权利人不一致的,应当按照“地随房走”的原则并根据不动产权籍调查规范予以登记。同时,尊重房屋交易事实,在房屋权利人申请房地一体登记时,将两证收回,原土地权利人不再享有相应的土地使用权。如因原权利人下落不明等原因确实无法提供国有建设用地使用权证的,由市不动产登记部门依法公告(公告期不少于15个工作日)该国有建设用地使用权证作废,在登记簿中进行记载,再办理房地一体登记手续。

#### **五、关于划拨土地上的不动产登记问题**

对个人住房房屋所有权转让中涉及国有划拨土地(指因原机构改革、企业改制、法院拍卖或者通过市政府批准采用政企合作开发方式开发等历史原因形成的用地性质仍属国有划拨土地,城市市区内私人建房除外)问题,且权利人已取得房屋所

有权证的，由权利人参照《瑞金市人民政府办公室关于印发瑞金市划拨国有土地上单位集资房房改房已购公有住房转让不动产登记暂行规定的通知》（瑞府办发〔2018〕114号）规定，即按税务部门计征契税时计税价格的10%的标准缴纳土地出让金和相关税费后，市不动产登记部门办理不动产（土地使用权）变更登记。

## 六、关于“小产权房”问题

严格执行《国土资源部办公厅住房城乡建设部办公厅关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》（国土资电发〔2013〕70号）和《国土资源部办公厅住房城乡建设部办公厅关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》（国土资发〔2017〕108号）要求，不得为“小产权房”办理不动产登记，防止“小产权房”通过不动产登记合法化。

七、本意见未尽事宜以《江西省国土资源厅关于印发解决当前不动产登记若干问题指导意见的通知》（赣国土资规〔2017〕5号）为准。

八、本意见由市自然资源局负责解释，自印发之日起实施。

---

抄送：市委办，市人大常委会办，市政协办，驻市有关单位。

瑞金市人民政府办公室

2020年9月18日印发