

《平远县城镇国有建设用地历史自建房未批先建、批少建多不动产登记处理方案》政策解读

为落实以人民为中心的发展思想，解决我县城镇国有建设用地历史遗留未批先建或批少建多的个人住宅项目无法办理不动产登记的问题，结合我县实际，我局牵头制定了《平远县城镇国有建设用地历史自建房未批先建、批少建多不动产登记处理方案(送审稿)》(以下简称《方案》)，拟以县人民政府办公室的名义印发各镇人民政府和县直相关单位贯彻落实。为便于基层群众了解《方案》的相关内容，现对《方案》解读如下：

一、关于制定《方案》出台的背景及依据

为落实以人民为中心的发展思想，解决我县城镇国有建设用地历史遗留未批先建或批少建多的个人住宅项目无法办理不动产登记的问题，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《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)和《梅州市自然资源局关于处理不动产登记有关历史遗留问题的意见》(梅市自然资〔2019〕86号)文件精神，结合我县实际，制定本处理方案。

二、关于处理平远县城镇国有建设用地历史自建房未批

先建、批少建多不动产登记适用范围

《方案》中第一点进行规定，处理平远县城镇自建房范围为平远县范围内，用地权利人为个人的国有建设用地上已建成的历史遗留未批先建或批少建多的个人住宅项目，但不包括以个人名义建设的多户非亲属集资建房或有出售房屋行为的住宅项目。

三、关于处理平远县城镇国有建设用地历史自建房未批先建、批少建多不动产登记办理条件、分类处理及规划管控要求分类

（一）办理条件。《方案》第三条规定，国有建设用地权属清晰合法，住宅房屋建设符合规划、质量完好。

（二）分类处理。《方案》第四条规定，在国有建设用地上已建成的历史遗留未批先建或批少建多的个人住宅项目，根据建成的时间，依照相关法律法规，分两种类型处理：

（一）1990年4月1日前已建成的；（二）1990年4月1日至本方案实施前已建成的。

（三）规划管控要求分类。《方案》第五条规定，在国有建设用地上已建成的历史遗留未批先建或批少建多的个人住宅项目，根据县城规划区范围进行划分：（一）县城规划区范围；（二）县城规划区范围外及其他镇。

四、关于处理平远县城镇国有建设用地历史自建房未批先建、批少建多不动产登记办理流程

《方案》第六条规定：

（一）权利人向属地镇政府申请出具《国有建设用地历

史遗留未批先建、批少建多个人住宅房屋建设时间核查意见》；委托有测绘资质的测绘机构出具《房屋现状测量报告》；委托有房屋安全鉴定资质的机构出具《房屋质量鉴定报告》，并向县住房和城乡建设局申请办理《国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多个人住宅房屋质量审查意见》；向县住房和城乡建设局申请出具人防意见；

（二）权利人向县自然资源局或属地镇政府提交《国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多个人住宅办理申请表》；

（三）县自然资源局或属地镇人民政府对权利人房屋的建成时间、是否符合规划等情况进行审核，并公示；

（四）权利人按规定足额缴纳城市基础设施配套费等费用；

（五）县自然资源局向县城综局或属地镇政府移交相关违建线索，县城综局或镇政府依法作出行政处理意见，并完成处理；

（六）县自然资源局或属地镇政府出具《国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多个人住宅项目的规划审查意见》；

（七）权利人完成相关税费的缴交；

（八）权利人向不动产登记中心申请办理不动产登记手续。

五、关于处理平远县城镇国有建设用地历史自建房未批先建、批少建多不动产登记部门职责

《方案》第六条规定：

县自然资源局：负责核实土地权属是否合法，住宅房屋是否建设在该土地权属用地范围内，是否符合规划相关文件要求；核查用地位置的历史影像图、卫星航拍图和档案资料等，复核房屋建成时间；按房屋现状出具规划审查意见；办理不动产登记手续。

县住房城乡建设局：负责核实住宅房屋质量是否安全合格、是否满足房屋安全使用的要求，出具房屋质量审查意见；依申请对已建成房屋出具人防意见。

县城综局：负责对历史遗留未批先建、批少建多的住宅项目进行责令限期整改，并依法依规进行处罚；加大日常巡查执法力度，确保中心城区无新增违法房屋建筑。

各镇人民政府：负责根据土地使用证、不动产权证、用地规划许可证、建设工程规划许可证等资料对房屋建筑的建设时间进行调查核实，可由村（居）委会协助调查；核查是否存在以个人名义建设的多户集资建房或有出售房屋行为；按上述核查内容出具核查意见，并提供佐证资料。依法依规对行政区域内历史遗留未批先建、批少建多的住宅项目进行处罚；加大日常巡查执法力度，确保无新增违法房屋建筑。

六、关于处理平远县城镇国有建设用地历史自建房未批先建、批少建多不动产登记其他事项

（一）本方案实施后新增的未批先建、批少建多的住宅项目，依照相关法律法规从严从重处理，依法认定为“无法采取改正措施消除影响”的情形，并执行限期拆除措施。

(二) 本方案印发实施后，法律法规规章以及国家、省、梅州市有关文件另有规定的，从其规定。

(三) 本方案自印发之日起施行，试行三年。

七、关于解读工作

本《方案》政策解读随文件一并呈送县政府。同时，县自然资源局根据正式印发的文件对政策解读作相应修改后，及时送县政府，县自然资源局同时开展相关政策解读工作。

平远县自然资源局

2023年9月25日