

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 (征求意见稿)

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。

一、适用范围

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。

二、办理条件

（一）土地合法。国有建设用地权属清晰、来源合法，宗地界址清楚，无争议纠纷的，属于有合法土地权属。已办理《国有土地使用证》《不动产权证》的为有合法土地权属；已办理《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》的，按程序核实是否可以办理不动产登记，符合登记条件的认定为有合法土地权属。

（二）符合规划。住宅房屋建设在用地红线范围内，由县、镇规划管理部门审查是否符合规划。

（三）房屋完好。住宅房屋质量完好，经具备房屋质量鉴定资质的鉴定机构对房屋质量安全进行鉴定，并鉴定为合格，满足房屋

安全使用的要求，出具有房屋质量审核意见。权利人在楼顶违规加建铁棚等影响城市景观、公共安全的建筑物构筑物的，需先自行拆除；房屋外墙未装修的（房屋外墙砖裸露或者仅批荡砂浆后进行水泥油光面的都视为外墙未装修），需先完成外墙装修。

三、政策法规依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、第六十四条等条款。

（二）《广东省城乡规划条例》第四十条、第八十条、第八十四条等条款。

（三）《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）文件。

（四）《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处理意见》（梅市自然资〔2019〕86号）文件。

四、分类处理

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

由权利人提出申请，镇政府出具房屋建设时间核查意见；县住房城乡建设局出具房屋质量审核意见；县自然资源局或属地镇政府按房屋现状和规划情况进行内部会审，按已批准的规划条件要求进行建设的审查为符合规划，没有规划条件的建筑，规划管理部门按建房时年限的规划管控要求审查。符合要求的，规划管理部门给予审查为符合规划，不符合要求的部分建筑审查为不符合规划，并依程序公示15个工作日，公示期满无异议或异议不成立的，通知权利人

按最新标准缴交符合规划部分建筑面积的城市基础设施配套费等规划报建费用，然后出具规划审查意见，权利人完成税费缴纳后，按程序办理不动产登记（只登记符合规划部分房屋面积的产权，不符合规划部分房屋面积的在不动产证件上予以附记说明）。

（二）1990年4月1日至本方案实施前已建成的

由权利人提出申请，镇政府出具房屋建设时间核查意见；县住房城乡建设局出具房屋质量审核意见，依申请对已建成房屋出具人防意见。（1990年4月1日至2001年10月31日期间建成的房屋无需出具人防意见；2001年11月1日至2020年12月31日期间建成的房屋，按开工建设同期政策收取防空地下室易地建设费并出具人防意见；2021年1月1日至本方案实施前已建成的房屋，按粤府办〔2020〕27号出具人防意见）。（依据《转发市人民防空办公室关于结合民用建筑修建防空地下室的意见的通知》（梅市府办〔2001〕25号））；县自然资源局或属地镇政府按房屋现状和规划情况进行内部会审，按已批准的规划条件要求进行建设的审查为符合规划，没有规划条件的建筑，规划管理部门按建房时年限的规划管控要求审查，符合要求的规划管理部门给予审查为符合规划，不符合要求的部分建筑审查为不符合规划，并依程序公示15个工作日，公示期满无异议或异议不成立的，通知权利人按最新标准缴交符合规划部分建筑面积的城市基础设施配套费等规划报建费用后，将违建线索移交县城综局或属地镇政府；县城综局或属地镇政府依法作出行政处罚，对符合规划部分但尚未取得建设工程规划许可的房屋建筑进行罚款处理，对不符合规划部分的房屋建筑进行没收违法收入处理；县自然资源局出具规划审查意见，权利人完成税费缴纳后，按程序办理不动产登记（

只登记符合规划部分房屋面积的产权，不符合规划部分房屋面积的予以附记说明）。

五、规划管控要求分类

（一）县城规划区范围

1. 2020年3月9日前建成的

房屋于2020年3月9日前建成的，规划管理部门按建房当年覆盖的总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划以及地块周边实际建设情况出具规划审查意见。

2. 2020年3月9日至本方案实施前已建成的

房屋于2020年3月9日至本方案实施前已建成的，规划管理部门按县政府2020年3月9日批复的《平远县县城控制性详细规划》出具规划审查意见。

（二）县城规划区范围外及其他镇

1. 镇区规划区范围内

中心镇（石正镇、仁居镇）由属地镇人民政府规划管理部门依据建房当年的镇总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划以及地块周边实际建设情况出具规划审查意见。其他镇由县规划管理部门依据建房当年的镇总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划以及地块周边实际建设情况出具规划审查意见。

2. 镇区规划区范围外

由各镇人民政府规划管理部门依据建房当年的村庄规划以及地块周边实际建设情况出具规划审查意见。

六、办理流程

（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；

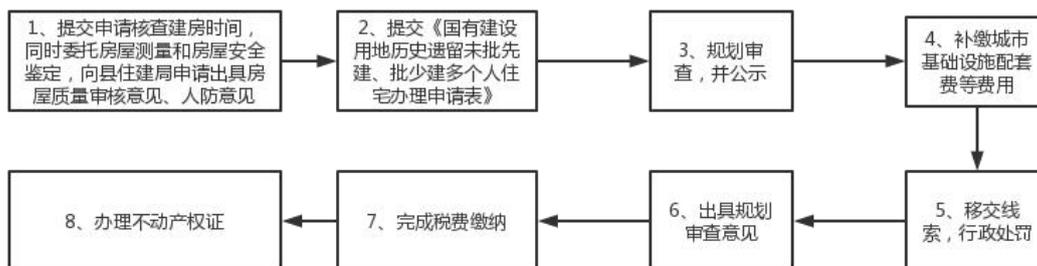
(五) 县自然资源局向县城综局或属地镇政府移交相关违建线索，县城综局或镇政府依法作出行政处理意见，并完成处理；

(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。

流程图：



七、部门职责

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。

县住房和城乡建设局：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。

八、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）本方案由平远县自然资源局负责牵头解释。

（四）本方案自印发之日起施行，试行三年。

附件：1. 政策法规依据

2. 国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多个人住宅项目办理申请表

3. 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

4. 平远县人防“结建”工程报建审批凭证

5. 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的审核意见

6. 行政处罚情况

7. 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

附件1

政策法规依据

一、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）

第四十条：在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

第六十四条：未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

二、《广东省城乡规划条例》

第四十条：在城市、镇规划区范围内进行建筑物、构筑物、道路、桥梁和管线等工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府指定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

第八十条：建设单位或者个人违反本条例第四十条规定，未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。无法采取

改正措施消除影响的，责令限期拆除；不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第八十四条城市、县人民政府城乡规划主管部门根据本条例第四十六条规定，在规划条件核实过程中，发现未按照建设工程规划许可证的内容进行建设的，依照本条例第八十条的规定处理后可以依法组织竣工验收、办理产权登记手续。

三、《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）

第一点：“一、关于用地手续不完善的问题。由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；……对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续”。

第三点：“三、关于未通过建设工程规划核实的问题。对于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，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见”。

四、《梅州市自然资源局关于不动产登记有关历史遗留问题的意见》（梅市自然资〔2019〕86号）

附件2

国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多个人住宅项目办理 申请表

申请人	姓名		身份证号码	
	委托代理人		身份证号码	
房屋现状	项目地点			
	建设时间		竣工时间	
	房屋情况	房屋建筑层数；建筑面积(m ²):		
提交资料	1	<input type="checkbox"/> 《国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多个人住宅房屋现状测量报告》		
	2	<input type="checkbox"/> 《房屋质量安全鉴定报告》		
	3	<input type="checkbox"/> 《关于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的审查意见》		
	4	<input type="checkbox"/> 申请人身份证复印件(核原件)1份		
	5	<input type="checkbox"/> 《建设用地规划许可证及建设用地规划红线图或附图(附件一)》复印件1份		
	6	<input type="checkbox"/> 《国有土地使用证》或《不动产权证》或《建设用地批准书》复印件1份		
	7	<input type="checkbox"/> 《建设工程规划许可证及建设工程规划许可证(附件三)》复印件1份		
	8	<input type="checkbox"/> 《建设工程设计方案审定表(附件二)》原件1份		
	9	<input type="checkbox"/> 《建筑工程施工许可证》复印件1份		
	10	<input type="checkbox"/> 《平远县建设工程放线测量图》原件1份		
	11	<input type="checkbox"/> 《平远县建设工程规划验线单、验线测量图》原件1份		
	12	<input type="checkbox"/> 建设用地规划条件通知书复印件1份		
	13	<input type="checkbox"/> 经批准的修建性详细规划(总平面图)及建设工程设计方案图原件1份		
请在已提交的资料口打“√”。上述资料5-13项，如果权利人已取得的提供并打“√”，没有的不用提供。				
承诺书	<p>本人自行承诺：</p> <p>保证以上提交的材料真实、合法、有效，并对申请材料实质内容的真实性负责，如有虚假、瞒报，愿承担一切法律责任。</p> <p>以上内容是本人的真实意愿表述，特此承诺。</p> <p style="text-align: right;">承诺人签字(指模)：</p> <p style="text-align: right;">申请日期：</p>			

附件3

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

_____户：

根据您的申请，我镇政府通过核查资料、村居委会调查走访，对您位于位置的国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多住宅项目的建房时间进行了核查，认定您户建房的时间为 年 月，最终以自然资源局通过卫星影像等技术措施复核的为准。不存在非亲属多户集资建设或出售行为。

此核！

附件：

1. 土地使用证（ ）、房产证（ ）、不动产权证（ ）
用地规划许可证（ ）、建设工程规划许可证（ ）

说明：如申请人提供上述证件，请在相应的（ ）内打“√”

2. 提供的其它佐证材料：

(1) (2) (3)

经办人：

审核人：

审批人：

镇政府

年 月 日

附件4

平人防（住建）审NO. 20XX00X

平远县人防“结建”工程报建审批凭证

县自然资源局：

经审核，XXX在XXX拟新建的住宅楼建设项目，首层建筑面积XXXm²，地上建筑XXX层，总建筑面积XXXm²。按照粤府办〔2020〕27号文规定，不需修建防空地下室及缴交人防易地建设费。

平远县住房和城乡建设局

XXXX年XX月XX日

附件5

国有建设用地历史遗留未批先建、批少建多 个人住宅房屋质量的审核意见

_____户：

你于 年 月 日向我局申请建设工程（地址：xxx；建筑面积：xxxm²；层数：xx层）房屋质量审核意见，申请受理编号：

根据XXX房屋鉴定公司 年 月 日对你房屋出具的房屋质量鉴定报告及相关材料，我认为该房屋质量（合格/不合格）

平远县住房和城乡建设局

年 月 日

备注：本意见书一式两份，一份交屋主，一份存档。

抄送：平远县不动产登记中心

附件6

行政处罚情况

（并附上行政处罚发票）

附件7

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

_____户：

根据你提交的关于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办理申请，经审核，符合____号的文件要求，同意出具规划审查意见：

一、土地权属、规划许可情况

1、土地权属情况：

2、用地规划许可情况：

3、工程规划许可情况：

二、住宅房屋现状情况

1、已建成总建筑面积：_____平方米；建筑高度：____米；建筑层数：_____层。

2、同意核实符合规划建筑面积：_____平方米；建筑高度：_____米；建筑层数：_____层。

3、不符合规划的建筑面积：_____平方米；建筑高度：____米；建筑层数：_____层。

三、补缴规划报建规费情况

1、已缴清城市基础设施配套费。

2、其他：

凭本规划审查意见申请办理不动产登记。

平远县自然资源局

年 月 日