

以此件为准

QYBG2019011

清远市自然资源局文件

清自然资规字〔2019〕1号

清远市自然资源局关于印发《清远市区不动产 统一登记有关问题的处理办法》的通知

高新区管委会、各县（市、区）人民政府，市直相关单位：

《清远市区不动产统一登记有关问题的处理办法》业经清远市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。在执行过程中遇到的问题，请径向我局反映。



清远市区不动产统一登记有关问题的处理办法

为规范市区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，按照依法依规、尊重历史、便民利民的原则，根据《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》（粤自然资规字[2018]5号），并结合市区实际情况，现就不动产统一登记工作中遇到的问题制定本处理办法。具体如下：

一、关于住房涉及划拨土地补缴出让金的问题

（一）公有住房和经济适用住房（包括房改房）涉及划拨土地补办出让手续的，由市不动产登记中心直接按所在级别基准地价的10%核定办理。即应缴纳的土地出让金=《房地产权证》记载的建筑面积*所在级别基准楼面地价*10%。土地出让金计收后，开具财政非税收入票据，不再签订土地出让合同，登记为出让土地，土地使用年限以缴交出让金之日起计算。上述出让金计收标准同样适用于原产权单位已缴纳出让金的公有住房和经济适用住房。

（二）其它住房中已分套分户的住房（不包括虽已分层分套但同属同一权利人的住房），涉及办理划拨土地补办出让手续的，按照上述第一点第（一）项方式办理。

（三）其他住房中未分套分户的住房（或虽已分层分套但同

属同一权利人的住房),由市不动产登记中心直接按所在级别基准地价的40%核定办理。即应缴纳的土地出让金=《房地产权证》记载的建筑面积*所在级别基准楼面地价*40%(如房地产权证没有记载面积则按实际测量建筑面积计算)。土地出让金计收后,开具财政非税收入票据,不再签订土地出让合同,登记为出让土地,结合现状房屋的实际用途对应现行《土地利用现状分类》二级分类确定土地使用用途及土地使用年限,土地使用年限以缴交出让金之日起计算。

(四)住宅区(非工业园区范围)内配建的其他非住宅用途的房屋(如商业、仓储、教育等),涉及办理划拨土地补办出让手续的,按照上述第一点第(三)项方式办理。

对按上述补缴出让金标准有异议的,可委托土地评估公司进行评估,由市不动产登记中心依据评估结果计收出让金。

二、关于已办房产证、无合法土地权属来源凭证的住房问题

已办房产证、但无合法土地权属来源凭证的住房(不包括集体所有土地上开发的商品住房),按以下方式处理。

(一)按照划拨土地办理。

(二)住房业主办理不动产转让、处置等涉及需补缴出让金的,按以下方式办理:

1. 公有住房和经济适用住房(包括房改房)由市不动产登记中心直接按第一点第(一)项方式办理;

2. 其它住房中已分套分户的住房(不包括已分层分套但同属

同一权利人的住房)由市不动产登记中心直接按第一点第(二)项方式办理;

3.其他住房中未分套分户的住房(或虽已分层分套但同属同一权利人的住房),由现房屋业主提出申请,依程序经自然资源主管部门网站公示30天无异议后,按本房屋所在级别基准地价的40%标准计收,即应缴纳的土地出让金=房屋建筑面积*所在级别基准楼面地价*40%。土地出让金计收后,开具财政非税收入票据,不再签订土地出让合同,登记为出让土地,结合现状房屋的实际用途对应现行《土地利用现状分类》二级分类确定土地使用用途及土地使用年限,土地使用年限以缴交出让金之日起计算。

(三)房屋业主办理不动产变更、继承等情况的,土地使用权类型按照“划拨土地”确定。

(四)住宅区(非工业园区范围)内配建的其他非住宅用途的房屋(如商业、仓储、教育等),已办房产证、但无合法土地权属来源凭证的,按照上述第二点第(二)项第3小点的方式办理。

三、关于原国有土地使用证证载土地用途为“综合用地”、“混合住宅用地”或者“商住用地”的房屋,不动产登记时统一用途和年限的问题

原国有土地使用证证载土地用途为“综合用地”、“混合住宅用地”或者“商住用地”,现房产证证载用途是“住宅”的,不动产登记时用途按“城镇住宅用地”确定;现房产证证载用途是“非住宅”的,结合现状房屋的实际用途对应现行《土地利用现状分

类》二级分类确定土地使用用途。

土地使用权终止年期，城镇住宅用地的与原国有土地使用证终止年期一致；其他用途若剩余年期超过法定最高年期的，以土地使用权起算时间按法定最高年期测算进一步确定。

四、关于同一建设项目（住宅小区或建筑物）涉及多宗土地且土地使用权年限、土地用途不一致如何归宗的问题

为有效实施城市规划，鼓励不具备单独开发条件的相邻宗地进行联合开发，避免联合开发的多宗土地由于使用权年限、土地用途、宗地位置等不一致而导致建成后难以确权登记问题，鼓励有关土地进行归宗处理（含转让）。归宗时土地用途按实际用途确定，年限按其中国有土地使用证证载最早终止年期确定。对土地使用权人要求按国有土地使用证证载最迟年限确定的，经评估按改变土地使用条件补缴地价款后，可按最迟年限予以确定终止年限，但不得高于法定最高年限。

联合开发项目的多宗土地为同一用地单位或不同用地单位，项目建设工程设计方案总平面中建筑确需跨不同宗地，且涉及各宗土地使用权年限、土地用途、宗地位置等不一致的，用地单位应先申请出具联合开发地块的规划条件，完善统一土地使用权年限、用途、位置、面积等归宗手续后，再申请办理规划报建手续。未完成归宗手续，不核发建设工程规划许可证。

上述情况办理地块归宗时，不需要审核土地转让条件及闲置情况，直接由不动产登记中心办理登记手续。

五、关于已建、未建项目占地面积、用地界线调整的问题

(一) 已经批准规划许可的项目, 已建或未建设用地范围与国有土地使用证界线不一致, 需要进行局部调整的, 应同时满足以下条件, 可办理用地边界调整手续:

1、调整后的地块与调整前的地块重复面积必须不低于原地块的 90%;

2、涉及超面积的, 累计多占用地面积原则上不大于 3 亩且不超过项目用地的 10%。

(二) 用地边界调整的办理方式:

1、调整地块需使用政府储备土地的, 按以下方式办理:

(1) 调整前后的用地面积不变或调整后面积小于调整前面积(国有土地使用证面积), 经自然资源部门按整体容积率不变、各自土地用途不变的原则审核同意调整的, 经土地使用权人申请后, 由市不动产登记中心直接办理土地边界调整登记手续。

(2) 调整后用地面积大于调整前面积的, 经自然资源部门审核同意调整, 并出具多占用地面积规划指标(含用途、容积率等), 按以下情况处理:

第一种: 多占用地面积 10 平方米以下(含 10 平方米), 由市不动产登记中心按基准地价(楼面地价)的 1.1 倍收取地价款后, 直接办理土地登记手续(地价款=多占用地面积×容积率×区片基准地价×1.1), 无需签订土地使用权出让合同;

第二种: 多占用地面积大于 10 平方米, 小于(或等于) 400

平方米的，由自然资源主管部门告知土地储备机构后按协议出让方式办理，与使用权人签订土地使用权出让合同，地价款按现状使用条件下土地市场评估价格的1.1倍计收（委托评估公司评估价的1.1倍）后，再办理土地登记手续；

第三种：多占用地面积400平方米以上的，由自然资源部门征求土地储备机构意见并报经市政府同意后，按协议出让方式办理，与使用权人签订土地使用权出让合同，地价款按现状使用条件下土地市场评估价格的1.1倍计收（委托评估公司评估价的1.1倍）后，再办理土地登记手续。

2、调整地块已有土地使用权人的（不属联合开发项目），先由土地使用权人双方签订土地使用权转让（交换）合同（协议），再按整体容积率不变、各自土地用途不变的原则，经自然资源部门批准并明确调整范围和各自容积率，并按规定完税完费，最后经市不动产登记中心审核同意后直接办理土地边界调整登记手续，不再进行开发强度审核和交易鉴证工作。

3、调整地块为历史形成的建设用地，或无明确土地使用权人的建设用地，经现场张贴公示以及经清远日报和自然资源部门网站公示后无异议的，可按政府储备土地，并按第五点第（二）项第1小点相应情形处理。

上述多占用的用途、使用年限须与原宗地保持一致。

（三）未经批准建设的项目，自然资源部门要加强土地情况的审核，对土地边界、用途与城乡规划不符，或土地使用权人不

一致的情况，应先办理土地边界、用途或使用权人调整变更手续后，再办理规划报建手续。住建部门在核发预售证时，对土地已经抵押、查封或超出不动产权证范围的，不予办理预售证。

（四）涉及确实需调整占地面积、用地界线的项目，建设单位需在项目申请时说明该情况。

六、关于原国有土地使用证证载土地用途为“城镇住宅用地”、规划条件用地性质为居住用地但未注明兼容商业的，经规划许可含有商业服务设施的建设项目，不动产登记时统一用途的问题

居住建设项目在不动产登记时根据规划许可的建筑使用性质确定房产用途，土地用途及土地使用权终止年期与原土地使用证保持一致。

七、关于因继承、受遗赠取得不动产办理登记的问题

因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，由市不动产登记中心委托律师审查，出具相关审查意见书后，可以不经公证直接到市不动产登记中心办理登记。

八、本办法适用于清城区（含高新区，不含清新区）辖区范围内不动产统一登记有关问题的处理。其它县（市、区）可参照执行，也可根据本办法，结合实际情况，制订各地的处理办法。

九、本办法自 2019 年 4 月 1 日起执行，有效期 5 年。我市在此前颁布的有关规定，如与本办法有不一致的，以本办法为准。如实际处理中遇未涉及问题情况的，可由市自然资源部门专题形

成处理方案报市政府研究批准后实施。如国家政策有变化，将再作相应调整。

公开方式:主动公开

清远市自然资源局

2019年4月2日印发
