《关于解决柳州市不动产登记历史遗留

问题的处理意见》政策解读

为加快处理我市当前不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，保护权利人合法权益，我市出台了《关于解决柳州市不动产登记历史遗留问题的处理意见》（以下简称“《处理意见》”）。现解读如下：

一、出台背景和依据

不动产统一登记制度实施以来，原分散登记时形成的历史遗留问题大量显现，导致无法按《不动产登记暂行条例》进行登记，造成不动产“登记难”。主要表现形式有：土地权属来源不清或权属资料不全，申请主体缺失，房屋、土地登记用途不一致，规划许可、竣工验收、消防手续不齐全，国有建设用地上独栋居民楼占地与原土地发证范围不符，出让土地上持有房屋所有权证的土地用途、年限不规范等情形。这些问题久拖不决，群众利益得不到保障，已成为社会不稳定因素之一。

为深入贯彻落实习近平总书记视察广西时的重要讲话精神，践行以人民为中心的发展思想，加快解决我市不动产登记历史遗留问题，切实维护人民群众合法权益，促进社会和谐稳定，根据《中华人民共和国民法典》《房地产管理法》《土地管理法》《中华人民共和国城镇国土地使用权出让和转让暂行条例》《不动产登记暂行条例》等相关法律法规，以及自治区自然资源厅印发《关于加快解决不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》（桂自然资发〔2021〕54号）有关精神，结合我市实际，制定了《处理意见》。

二、目标任务

按照“尊重历史、兼顾现实、服务于民、取信于民、让利于民”和“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，以为民办实事、解难题为落脚点，针对全市具有共性、普遍性的6大类问题12种具体情形，在现有政策的基础上提出了具体的解决路径和破解办法，并明确利用3年时间全面推动全市6大类不动产登记历史遗留问题集中化解，切实维护人民群众合法权益，促进社会和谐稳定。

三、主要内容

《处理意见》共6条12点，《处理意见》针对全市具有共性、普遍性的6大类问题12种具体情形，在现有政策的基础上提出了具体的解决路径和破解办法，并对《处理意见》的实施期限、实施范围和实施要求进行了明确。6大类问题12种具体情形分别是：一是关于解决土地权属来源不清或权属资料不全的问题，包括国有土地建设项目有房屋所有权证、无土地权属来源，未依法办理划拨土地转让审批手续，1987年1月1日《土地管理法》实施前，党政机关、事业单位无土地、房屋权属来源，欠缴土地出让价款和相关税费等等四种情形。二是关于解决申请主体缺失的问题，包括开发建设单位灭失、开发建设单位不配合办理不动产登记、开发建设单位法定负责人失联导致申请主体缺失等三种情形。三是关于解决房屋、土地登记用途不一致问题。四是关于解决规划许可、竣工验收、消防手续不齐全的问题，包括未通过建设工程规划条件核实、项目建设工程竣工手续和消防手续缺失等两种情形。五是关于解决国有建设用地上独栋居民楼占地与原土地发证范围不符的问题。六是关于解决出让土地上持有房屋所有权证的土地用途、年限不规范问题。

四、实施范围

《处理意见》适用于文件印发之前我市已经形成的6大类12种情形不动产登记历史遗留问题。《处理意见》印发之日起新形成的问题以及“小产权房”不适用本意见。

五、执行标准

《处理意见》严格执行《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》以及自然资源部、自治区自然资源厅等上级管理部门有关规定和要求。