482
21 1 15.

自然资源部文件

自然资发〔2021〕1号

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

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，部机关相关司局：

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：

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；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。

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。

二、关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，可报经地方人民政府同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

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、关于开发建设主体灭失的问题。因开发企业或有关单位

灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

五、关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题。分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

各地要高度重视历史遗留问题化解，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，细化配套政策，防止违法违规行为借机搭车，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，明确责任主体、措施和时限，加快推进。要坚持“疏堵结合”严控新增，加快实现用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法

监察等全业务链条封闭动态监管，从源头上避免出现新的历史遗留问题。要总结推广“交地即交证”“交房即交证”等经验做法，将不动产登记中发现的问题及时向上游环节反映，促进依法履职、加强监管、完善制度。

国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行。

自然资源部

2021年1月4日