

# 漳平市人民政府文件

漳政规〔2022〕12号

---

## 漳平市人民政府 关于印发漳平中心城区个人自建房 不动产登记历史遗留问题处理意见的通知

菁城街道办事处、桂林街道办事处，市直各有关单位：

《漳平中心城区个人自建房不动产登记历史遗留问题处理意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

漳平市人民政府

2022年7月25日

# 漳平中心城区个人自建房 不动产登记历史遗留问题处理意见

为贯彻落实《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）、《龙岩市人民政府关于妥善处理龙岩中心城市房屋和土地登记历史遗留问题的若干意见》（龙政综〔2018〕75号）和《龙岩市自然资源局关于印发龙岩中心城市个人自建房不动产登记历史遗留问题处理意见》（龙自然资〔2021〕2号）等文件精神，进一步妥善处理漳平中心城区国有土地上个人自建房不动产登记历史遗留问题，维护相关权利人合法权益，根据有关法律法规政策，结合我市工作实际，现提出如下处理意见：

## 一、关于已合法取得《土地使用权证》或合法的土地使用审批许可手续，缺少房屋符合规划材料问题

（一）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建成（含新建、扩建和改建，下同）的个人自建房，时间节点以土地审批（登记）时间或房屋建成年份认定材料为准，在土地使用权范围内，可由市不动产登记中心（下称“登记中心”）直接按照不超过三层加梯间（面积 $\leq 20\text{m}^2$ ）的标准依法办理房屋所有权登记，超建部分暂不予处罚、拆除，不予

确权登记。

(二) 1990年4月1日至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行前建成的个人自建房,本着“尊重历史、实事求是”的原则,鉴于当时尚未施行竣工规划核实,无需办理规划核实手续实际,可由市不动产登记中心(下称“登记中心”)直接按照不超过三层加梯间(面积 $\leq 20\text{m}^2$ )的标准依法办理房屋所有权登记,超建部分暂不予处罚、拆除,不予确权登记。

1. 在批准用地范围内建设,房屋总层数在三层以内(含三层加梯间)的,视为符合规划要求,由登记中心直接按照现状予以登记。其中,对于经过实测,实际占地面积超出审批面积3%以内的(含3%),按照批准面积确权登记;超出部分不予确权登记,暂不处理,并用阴影予以注示。

2. 存在超占超建(占地超出审批面积3%以上或者建筑面积超出审批面积3%以上),违反规划条件等建设的,可由当事人提出申请,并提供有资质鉴定检测机构出具的房屋结构安全鉴定报告和有资质测绘单位出具的竣工实测报告,明确在土地审批或登记合法范围内,由市自然资源局按不超过三层加梯间(面积 $\leq 20\text{m}^2$ )原则确认房屋建筑面积及层数,对符合规划合法的部分予以确权登记;对超占超建部分暂不予处罚、拆除,不予核实认可及确权登记。

(三) 2008年1月1日至2015年3月1日《不动产登记暂行条例》施行前建成的个人自建房,在批准用地范围内建设,房屋总层数在三层以内(含三层加梯间)的,视为符合规划要求。可由当事人申请并提供有资质鉴定检测机构出具的房屋结构安全鉴定报告和有资质测绘单位出具的竣工实测报告,由市自然资源局办理规划核实手续或出具符合规划的证明材料,由登记中心直接按照核实意见予以登记。其中,对于经过实测,实际占地面积超出审批面积3%以内的(含3%),按照批准面积确权登记;超出部分不予登记,暂不处理,并用阴影予以注示。

(四) 2008年1月1日至2015年3月1日《不动产登记暂行条例》施行前建成的个人自建房,建筑存在超占超建(占地超出审批面积3%以上,建筑面积超出审批面积3%以上或者房屋总层数在三层以上且未审批)等情形的,由市自然资源局依当事人申请调查核实情况并由相关部门依有关规定处理后,按照规划核实意见或符合规划的证明材料办理相应确权登记;超出部分不予核实认可及确权登记。

1. 存在超占用地面积(超出审批面积3%以上)且不影响城市规划的,由市自然资源局根据调查核实情况后,由当事人按申请时漳平市人民政府关于颁布执行的基准地价1倍的标准缴交土地收益金,并提供有资质鉴定检测机构出具的房屋

结构安全鉴定报告和有资质测绘单位出具的竣工实测报告等材料，办理规划核实手续或出具符合规划的证明材料。

2. 存在超建筑面积（超出审批面积 3%以上或者房屋总层数在三层以上且未审批）且不影响城市规划的，由市自然资源局根据调查核实情况，将核实情况发函至市住建局、城市管理局处理，由市住建局出具建设期间年度建设工程造价标准依据，由市城市管理局按超建筑面积的建设工程造价 10%给予罚款，待当事人缴交罚款后回函至市自然资源局，市自然资源局再根据当事人提供有资质鉴定检测机构出具的房屋结构安全鉴定报告和有资质测绘单位出具的竣工实测报告，办理规划核实手续或出具符合规划的证明材料。

（五）1990 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 1 日期间，使用国有土地建成的个人自建房，属于新村及安置点规划区内且在土地审批或登记范围内建设的，根据原房屋拆迁安置政策给予办理。

（六）2015 年 3 月 1 日后建成的个人自建房，按照相关法律法规依法依规办理。

## **二、关于已合法取得《房屋所有权证》，缺少土地权属来源材料问题**

（一）房屋未发生改建、扩建的，使用土地面积及范围按照房屋占地现状进行登记。

(二)房屋经批准改建、扩建,且在审批范围内建设的(占地范围、建筑面积及层数等),视为符合规划要求,使用土地面积及范围按照房屋审批占地内容进行登记,房产建筑面积及层数按现状进行登记。其中,对于经过实测,超出部分不予登记,暂不处理,并用阴影予以注示。

上述土地使用权取得类型均以划拨方式记载。

### **三、关于区分合法产权建筑面积与违法建设面积的界线问题**

适用本意见时,仅对合法土地使用权范围内的土地及房屋建筑部分予以确权认定;如建筑存在超占超建的部分,能区分位置的,按现状在宗地图和房屋平面图上用阴影标注,不能区分超占超建位置的,应当注明超占面积;同时,由当事人在申请登记时,明确作出“城市建设需要时,所超占超建部分无偿交付拆除,并不予补偿”书面承诺。

### **四、关于房屋建成年份认定及房屋安全质量问题**

房屋的建成时间节点可以以土地(房屋)审批(登记)时间或房屋建成年份等相应材料作为认定依据:对于具有房屋审批(登记)手续的,以房屋审批(登记)时间进行认定;对于没有房屋审批(登记)而有土地审批(登记)手续的,以土地审批(登记)时间进行认定;对于没有办理土地和房屋审批(登记)的,可根据地形图(修测图、地籍图、影像图等)并结合经村(居)委会,乡镇(街道)确认的个人具结承诺书进行

认定，并作为房屋建成年份依据材料。

房屋建成年份的认定材料应包含建成年份、房屋层数、结构及是否加建等情况。

房屋层数在四层及以上的，在办理规划核实或登记时，须提供有资质鉴定检测机构出具的房屋结构安全鉴定合格报告。

## **五、关于土地权利性质问题**

合法使用国有土地上建造的房屋，其房产经转移已取得房产证但尚未办理土地登记的，根据“地随房走”原则，由现产权人申请办理，按合法产权面积补缴土地出让金后，再予以办理“房地一体”不动产登记，其土地使用权类型以出让方式记载。

## **六、关于“二次分割”登记有关问题**

（一）个人自建房申请“二次分割”登记即申请分割登记，无论其是转移还是变更登记，如房产单元并未进行改造，仍然与首次登记时情形一致，即平面布局未发生变化的。平面布局未发生变化的可由登记中心严格按照《不动产登记暂行条例实施细则》第5条第4款规定及《不动产登记操作规范（试行）》1.3.1等规定，判断分割后的单元是否符合规划批准的独立利用规则，办理分割登记。

（二）原房屋所有权已按层、套、间方式登记办证，现申请“房地一体”登记的，按照“尊重历史，实事求是”的原则处理，可按原登记记载的内容办理不动产权证书。

## 七、关于宗地范围划定问题

(一) 凡经有权机关审批的用地，原则上按审批文件的用地红线划定宗地范围。

(二) 凡经有权机关审批的用地，审批文件无用地红线图的，按以下情形处理：

1. 若房屋（以幢为单位）外围不存在占用公道、公巷、公用排水沟、公共场地等影响他人通行和排水情形的，经公告且无人异议后，可按照审批面积划定宗地范围；

2. 若房屋（以幢为单位）外围存在占用公道、公巷、公用排水沟、公共场地等影响他人通行和排水情形的，则按房屋占地划定宗地范围。

(三) 存在历史用地、没有权属来源证明文件的房屋用地，符合不动产登记条件的，按照房屋占地划定宗地范围。

(四) 相邻土地使用界线在开展权籍调查表上指界工作时，应要求相邻方签字签章确认。

## 八、关于权籍调查成果审查有关问题

由市自然资源局依法做好个人自建房权籍调查成果审查工作。

对房屋存在“有房无地”等情形，经权属公告无异议或异议不成立的，可将相应权籍调查成果材料（包含且不限于 1952 年至 1954 年房产土地所有权证、土地权属来源具结书、权籍

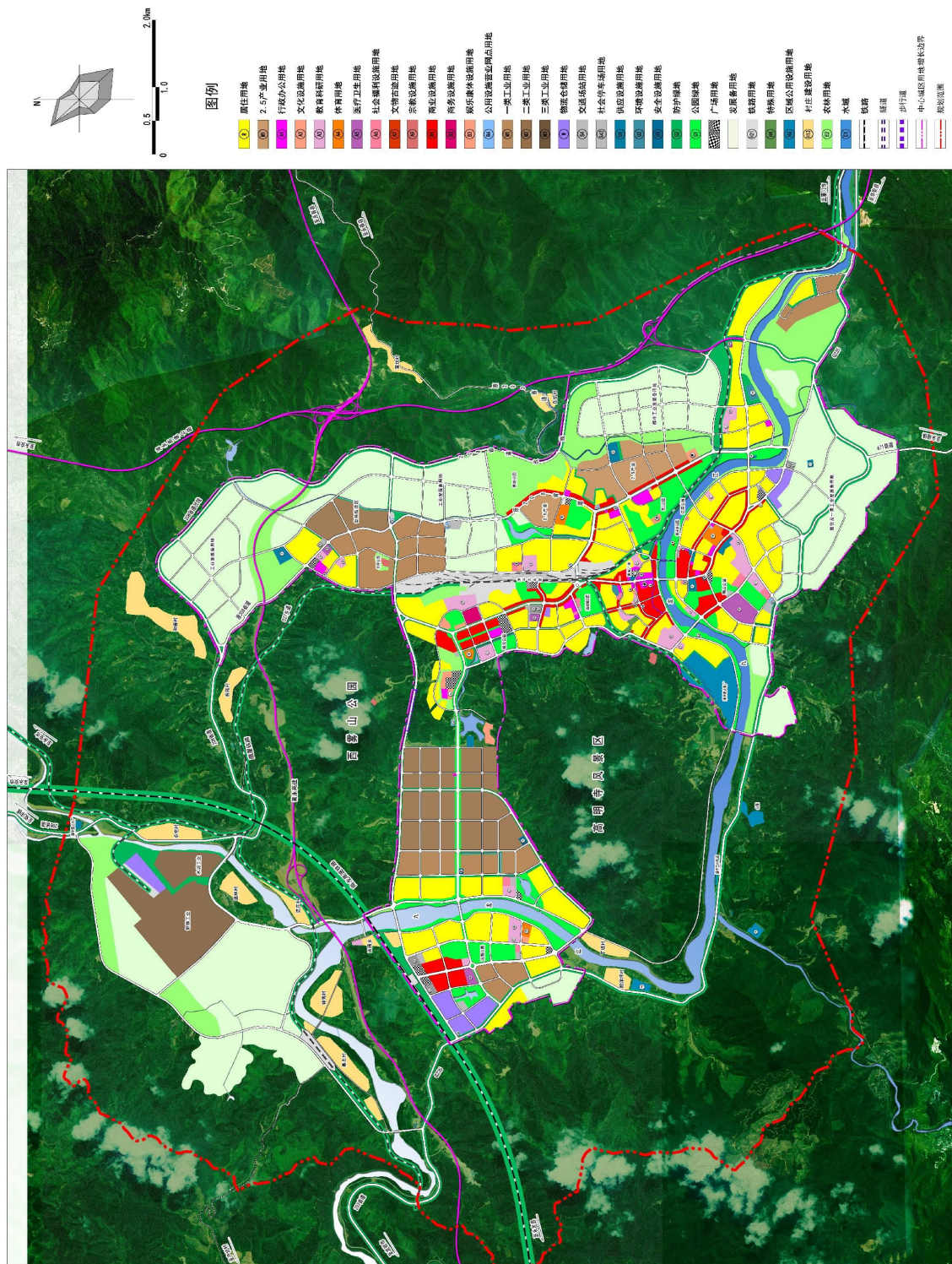


调查表、宗地图、地形图图示、房产证、建设批准材料、相关缴费票据等) 作为确认不动产土地权属来源及土地使用范围的依据。

本通知自印发之日起施行，有效期 5 年。

附图：漳平中心城区范围

附图：漳平中心城区范围





（此件主动公开）

---

抄送：市纪委监委，市委办、人大办、政协办。

---

漳平市人民政府办公室

2022年7月25日印发

---