

信宜市城镇国有建设用地历史遗留 未批先建个人住宅项目处理方案

为落实以人民为中心的发展思想，解决我市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《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《茂名市自然资源局关于不动产统一登记有关问题的处理意见》（茂自然资规〔2021〕1号）文件精神，结合我市实际，制定本处理方案。

一、适用范围

信宜市城镇范围内，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；对历史遗留拆迁安置地尚未办理《国有土

地使用证》、《不动产权证》、《建设用地批准书》、《建设用地规划许可证》的，可按当时征地拆迁安置政策进行核实，符合条件的补办划拨土地手续，视同为已取得合法土地权属来源处理。

（二）符合规划。住宅房屋建设在用地红线范围内，并符合规划相关文件要求的，属于符合规划。已办理建设用地规划条件和建设用地规划许可的，按已批准的规划条件核实是否符合规划。未办理规划条件的，住宅房屋建筑层数 ≤ 6.5 层并符合相关规划要求的视同符合规划。

（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）《茂名市自然资源局关于不动产统一登记有关问题的处理意见》（茂自然资规〔2021〕1号）文件。

（政策法规依据详见附件1）

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，分三种类型处理。

（一）1990年4月1日前已建成的

由权利人提出申请，镇政府（街道办）出具房屋建设时间核查意见；市住房城乡建设局出具房屋质量审核意见；市自然资源局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，没有规划条件且建筑层数 ≤ 6.5 层的审查为符合规划，超出6.5层部分的建筑审查为不符合规划，并依程序在市人民政府网站及不动产所在位置公示15个工作日，公告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（街道办）出具房屋建设时间核查意见；市住房城乡建设局出具房屋质量审核意见，对达到新建民用建筑修建防空地下室条件的要出具人防意见；市自然资源局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，没有规划条件且建设层数 ≤ 6.5 层的审查为符合规划，超出 6.5 层部分的建筑审查为不符合规划，并依程序在市人民政府网站及不动产所在位置公示 15 个工作日，公告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，将违建线索移交市城管执法局或镇政府（街道办）；市城管执法局或镇政府（街道办）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；市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）。

（三）被拆迁安置的个人住宅项目

由权利人提出申请，镇政府（街道办）出具房屋建设时间核查意见；市住房城乡建设局出具房屋质量审核意见，对达到新建民用建筑修建防空地下室条件的要出具人防意见；市自然资源局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，没有规划条件且建设层数 ≤ 6.5 层的审查为符合规划，超出 6.5 层部分的建筑审查为不符合规划，并依程序在市人民政府网站及不动产所在位置公示 15 个工作日，公告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，将违建线索移交市城管执法局或镇政府（街道办）；市城管执法局或镇政府（街道办）依法作出行政处理或处罚，其中 1990 年 4 月 1 日前已建成的，依法不予处罚，1990 年 4 月 1 日后建成的，仅对不符合规划部分的房屋建筑进行没收违法收入处理；市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、办理流程

（一）权利人向市自然资源局提交《国有建设用地历史遗留未批先建个人住宅办理申请表》（附件 2），同时委托信宜市规划编制和测绘研究信息中心出具《国有建设用地历史遗留未批先建个人住宅房屋现状测量报告》；向所在镇政府（街道办）申请出具《关于国有建设用地历史遗留未批先建个人住宅房屋建设时间核查意见》（附件 3），并委托具有房屋安全鉴定资质的机构出具房屋质量鉴定报告；

（二）权利人向市住房城乡建设局申请办理《关于国有

建设用地历史遗留未批先建个人住宅房屋质量审查意见》
(附件 4);

(三) 市自然资源局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;

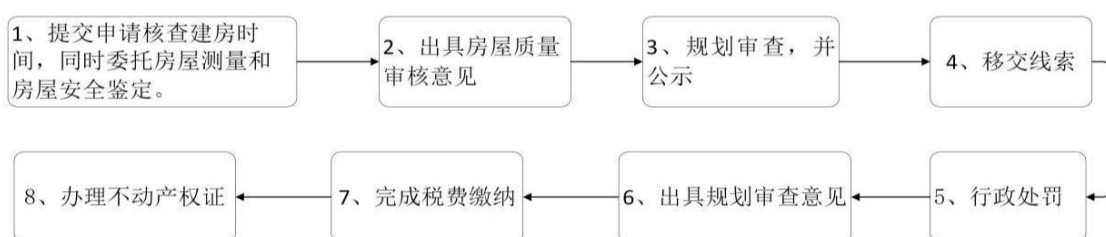
(五) 市自然资源局向市城管执法局或镇政府(街道办)移交相关违建线索, 市城管执法局或镇政府(街道办)依法作出行政处理意见, 并完成处理(附件 5);

(六) 市自然资源局出具《关于国有建设用地历史遗留未批先建个人住宅项目的规划审查意见》(附件 6);

(七) 权利人完成相关税费的缴交;

(八) 权利人向不动产登记机构申请办理不动产登记手续。

流程图:



六、部门职责

市自然资源局: 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。

市住房城乡建设局：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；对达到新建民用建筑修建防空地下室条件的出具人防意见。

市城管执法局：负责对历史遗留未批先建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。

镇政府（街道办）：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；核实征地拆迁安置的情况；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（不包括城市中心城区红线范围）历史遗留未批先建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。

七、其他事项

（一）本方案实施后新增的未批先建的住宅项目，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、茂名市有关文件另有规定的，从其规定。

- (三) 本方案由信宜市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

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、《茂名市自然资源局关于不动产统一登记有关问题的处理意见》（茂自然资规〔2021〕1号）

第三点：关于未通过建设工程规划核实的问题：“……未取得建设工程规划验收等手续的，对于按规定能够补办规划验收等手续的，自然资源主管部门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……”。

附件 2

国有建设用地历史遗留未批先建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	☐ 《国有建设用地历史遗留未批先建个人住宅房屋现状测量报告》			
	2	☐ 《房屋质量安全鉴定报告》			
	3	☐ 《关于国有建设用地历史遗留未批先建个人住宅房屋质量的审查意见》			
	4	☐ 申请人身份证复印件（核原件）1 份			
	5	☐ 《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	☐ 《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	☐ 《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	☐ 《建设工程设计方案审定表（附件二）》原件 1 份			
	9	☐ 《建筑工程施工许可证》复印件 1 份			
	10	☐ 《信宜市建设工程放线测量图》原件 1 份			
	11	☐ 《信宜市建设工程规划验线单、验线测量图》原件 1 份			
	12	☐ 建设用地规划条件通知书复印件 1 份			
	13	☐ 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 ☐ 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	本人自行承诺： 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。 以上内容是本人的真实意愿表述，特此承诺。 承诺人签字（指模）： 申请日期：				

附件 3

关于国有建设用地历史遗留未批先建 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（街道办）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（街道办）

_____年_____月_____日

附件 4

关于国有建设用地历史遗留 未批先建个人住宅房屋质量的审核意见

信住建私住宅〔2022〕 号

_____户：

你于____年____月____日向我局申请建设工程（地址：×××；建筑面积：×××m²；层数：××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_____。

信宜市住房和城乡建设局

____年____月____日

建设单位签收：

年 月 日

备注：本意见书一式两份，一份交屋主，一份存档。

抄送：信宜市不动产登记中心

附件 5

行政处罚情况

(并附上行政处罚发票)

附件 6

关于国有建设用地历史遗留未批先建 个人住宅项目的规划审查意见

_____:

根据你提交的关于国有建设用地历史遗留未批先建个人住宅项目的办理申请，经审核，符合信自然资发〔2022〕____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：

根据信自然资发〔2022〕____号的文件规定，凭本规划审查意见申请办理不动产登记。

信宜市自然资源局
年 月 日