

广西壮族自治区自然资源厅
广西壮族自治区住房和城乡建设厅
广西壮族自治区国防动员办公室 文件
国家税务总局广西壮族自治区税务局
国家金融监督管理总局广西监管局

桂自然资规〔2025〕1号

广西壮族自治区自然资源厅等5部门印发
《关于持续解决不动产登记历史遗留
问题的指导意见》的通知

各市、县（市、区）自然资源局、住房城乡建设局、国动办、税务局、金融监管分（支）局：

现将《关于持续解决不动产登记历史遗留问题的指导意见》

印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。



(此件公开发布)

关于持续解决不动产登记历史遗留问题的指导意见

为持续解决不动产登记历史遗留问题，维护权利人合法财产权益，依据国家有关法律法规和《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）精神，结合我区实际提出如下意见：

一、关于解决国有企事业单位因改组、改制、合并和兼并等原因造成申请主体不清的问题

因改组、改制、合并和兼并等原因无法申请办理不动产登记的，由其国有资产管理部門或企事业单位上级主管单位进行申请主体认定，出具认定意见后，可向不动产登记机构提出登记申请。经公告（不少于30个工作日）无异议或异议不成立的，按要求办理不动产登记。

二、关于解决开发建设单位不配合或法定负责人失联造成登记主体缺失的问题

不动产统一登记实施前，商品住宅小区业主已办理《房屋所有权证》，但原开发建设单位不配合提交《国有土地使用证》或其他原因造成登记权利主体缺失，致使业主无法办理不动产登记的，由不动产登记机构书面告知原开发建设单位或原权利人，经公告（不少于30个工作日）无异议或异议不成立的，可由现权利人单方申请办理不动产登记，不动产登记机构在办理登记时依法作废原《国有土地使用证》。对已建成入住的，原开发建设单位不配合办理房屋首次登记，致使业主无法办理不动产登记的，

经住宅小区三分之二以上的业主代表同意后，由不动产登记机构书面告知原开发建设单位或原权利人，经公告（不少于 30 个工作日）无异议或异议不成立的，由业主单方申请办理不动产首次登记和转移登记。

开发建设单位未注销或灭失，因法定负责人失联造成不动产登记申请主体缺失的，由不动产登记机构书面告知原开发建设单位或原权利人，经公告（不少于 60 个工作日）无异议或异议不成立的，可由市、县（市、区）人民政府指定申请主体或小区三分之二以上的业主代表作为主体申请办理不动产首次登记和转移登记。

国有土地上已出售的商业、办公、工业等房屋涉及同类问题的，参照本项规定执行。

三、关于解决国有土地建设项目已办理房屋所有权登记、无土地权属来源的问题

在 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行前，且在国有土地上已建成使用的不动产，已办理房屋所有权登记、无土地权属来源的，经公告（不少于 30 个工作日）无权属争议的，不再补办国有划拨用地手续，直接按国有划拨性质办理不动产登记；1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行后、在依法征收为国有建设用地上已建成使用的不动产，已办理房屋所有权登记、无土地权属来源的，经公告（不少于 30 个工作日）无权属争议的，报经县级以上人民政府同意，按现状核发国有建设用地划拨决定书或补办协议出让手续后，办理不动产登记。

四、关于解决 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行前，党政机关、国有企事业单位无土地和房屋权属来源的问题

在符合《确定土地所有权和使用权的若干规定》关于国有土地认定的情况下，对在国有土地上已建成且无权属争议、无土地和房屋权属来源的不动产，由土地、房屋使用单位或国有资产管理部门提出申请，并提交土地、房屋使用单位和国有资产管理部门出具盖章确认的不动产权属来源和无争议的说明函，及房屋符合质量安全相关材料，经公告（不少于 30 个工作日，涉及国家秘密的除外）无异议或异议不成立的，由市、县（市、区）自然资源局按现状出具认定和核实意见，报经县级以上人民政府同意，先按国有划拨性质直接登记至使用单位或当地国有资产管理部门名下。

五、关于解决 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行前，国有建设用地上独栋居民楼土地权属来源不全的问题

国有建设用地上已建成使用的城镇独栋居民楼，无土地权属来源、无权属争议、未办理房屋所有权登记的，经市、县（市、区）自然资源局审核，符合要求的，报经市、县（市、区）人民政府同意后，经公告（不少于 30 个工作日）无异议或异议不成立的，可按国有划拨性质直接办理不动产登记或按协议出让方式补办用地手续，再办理不动产登记。

六、关于解决 1987 年《中华人民共和国土地管理法》施行后，国有建设用地项目无土地权属来源的问题

对用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间，地类在第一次、第二次全国土地调查成果，以及第三次全国

国土调查成果均认定为建设用地，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并落实到位、且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的前提下，经公告（不少于30个工作日）无权属争议的，报经县级以上人民政府同意，按项目建设时的政策规定补办供地手续后，办理不动产登记。

对用地行为发生在1999年1月1日至2009年12月31日之间，在符合用地行为发生时的土地利用总体规划，符合国家的产业政策和供地政策，地类在第二次全国土地调查成果与第三次全国国土调查成果均认定为建设用地的，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并落实到位、且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的前提下，经依法查处后，按照现状地类依法依规补办土地征收手续并按项目建设时的政策规定完善供地手续，再办理不动产登记。

对用地行为发生在2009年12月31日之后的，经依法查处后，依法依规补办农用地转用和土地征收手续并按项目建设时的政策规定完善供地手续，再办理不动产登记。

在1987年《中华人民共和国土地管理法》施行后至2004年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）实施前，违规用地建成的房屋（“小产权房”除外）且未办理房屋所有权登记的，期间市、县（市、区）人民政府已组织有关部门依法作出处理并已补办用地手续的，不动产登记机构依据依法处理的证明材料办理不动产登记。未依法作出处理的，可由市、县（市、区）人民政府按照本项第一、第二款规定完善用地等手续后办理不动产登记。

七、关于解决原国有建设用地土地使用权登记用途与现行用地分类不一致的问题

因原国有建设用地土地使用权登记用途与现行用地分类不一致无法办理不动产转移、抵押等登记的，由市、县（市、区）自然资源局核实，并按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》出具用途核实意见。与原批准用途用地性质一致的，按核实意见办理不动产登记；与原批准用途用地性质不一致的，在符合国土空间规划的前提下，按有关规定办理改变土地用途手续后再办理不动产登记。

八、关于解决建设用地批准或登记用途与第三次全国国土调查成果调查地类不一致的问题

对于已依法取得建设用地批准手续，但未办理不动产登记或原已依法办理《国有土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》的建设用地，第三次全国国土调查成果调查地类为非建设用地，或在建设用地依法批复后被误划入永久基本农田的，其不动产权利人提出申请办理不动产首次、转移等登记的，不动产登记机构应按建设用地用途予以办理。

九、关于解决国有土地上建设项目用地实际使用范围超出供应地块范围的问题

国有土地上建设项目用地实际使用范围超出供应地块范围、地上房屋已经出售且购房合同已备案的，经公告（不少于30个工作日）无异议或异议不成立，按照本意见第六项相关规定补办用地手续，再办理不动产登记。

十、关于解决未通过建设工程规划核实的问题

对于国有建设用地上已建成并投入使用的建设项目，按规定能够补办规划核实手续的，应当依法依规补办相关规划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，报经市、县（市、区）人民政府同意后，市、县（市、区）自然资源局按现状出具认定或核实意见；对违反建设工程规划许可规定的项目，在符合国土空间规划、建筑质量安全和消防安全的前提下并依法查处到位后，报经市、县（市、区）人民政府批准，市、县（市、区）自然资源局可按现状出具认定或核实意见；建设项目部分符合规划的，市、县（市、区）自然资源局可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

十一、关于解决国有土地上项目建设工程竣工手续、消防手续和人防手续缺失导致无法竣工验收备案的问题

对于因未办理施工许可和监督注册手续或上述手续不全导致无法进行工程竣工验收备案的，可由项目建设单位或县级以上人民政府指定的单位委托具有房屋质量安全检测鉴定相应资质的第三方机构对房屋安全和使用功能进行检测鉴定。经检测鉴定房屋主要使用功能符合设计要求和国家强制性标准，且房屋结构安全的，鉴定报告可作为房屋竣工验收的主要依据资料，经公告（不少于 30 个工作日）无异议或异议不成立，建设单位或县级以上人民政府指定的单位可据此向不动产登记机构申请办理不动产登记。

对于资料缺失、确实无法满足国家建设工程消防技术标准

的，项目开发建设单位应按要求完成整改并组织评估，经满足消防安全条件评估后，报经市、县（市、区）人民政府批复同意使用再办理不动产登记。

对于已修建防空地下室但人防审批手续不完善的项目，可由建设单位委托具备合法资质的测绘单位和人防工程检测机构对防空地下室面积和质量进行测绘和检测，并出具相应测绘和检测报告，测绘和检测结果符合国家和自治区规定的，测绘和检测报告可作为办理人防工程竣工验收备案手续替代材料；对于测绘和检测不合格的，由建设单位按照开工时防空地下室的应建面积计算规则，到项目属地人防主管部门办理依法缴纳防空地下室易地建设费手续，易地建设费缴纳证明材料可作为办理人防工程竣工验收备案手续替代材料。

十二、关于解决项目跨宗地建设和分割、合并办证的问题

跨宗的宗地权利类型、权利性质、用途及规划条件一致且属同一权利人的，由权利人提出申请，经市、县（市、区）自然资源局按房屋实际占地情况重新调整宗地范围并出具意见后，直接办理不动产登记；调整后合并的宗地土地使用期限不一致的，以相应宗地加权平均值设定年限或以主体建筑所在宗地使用年限确定，也可补缴土地出让价款后按合宗前最高的宗地剩余年限确定，调整后宗地的使用权起始日期以最早一宗地的起始日期起算；合并的宗地权利人、权利类型、权利性质、用途不一致的，应先完善相关手续，统一宗地各类性质后再行办理不动产登记。

跨宗的宗地权利类型、权利性质、用途及规划条件一致，但分属不同权利人的，需征求其他权利人同意并形成书面意见，经

市、县（市、区）自然资源局按房屋实际占地情况重新确定宗地范围出具意见，如权利人权属份额发生变化的，双方申请不动产转移登记；权利人权属份额没有发生变化的，双方申请不动产变更登记。

项目已办理规划验收的，在不改变建筑功能仅对内部进行分割使用的情况下，经市、县（市、区）自然资源局出具同意调整的意见后，可直接办理分割变更登记手续，但分割不动产应满足国家关于不动产单元设定的要求，禁止以虚拟或划线分割的方式对房屋单元进行分割；分割涉及变更消防、公共安全等情况的，应经住房城乡建设主管部门批准后再办理变更登记。

十三、关于解决不动产因抵押原因无法办理登记的问题

不动产统一登记实施前，购房人已办理房屋所有权登记或已取得购房合同备案，但土地使用权仍登记为开发建设单位并处于抵押状态，购房人申请办理不动产登记的，经抵押人与金融机构等抵押权人协商一致或由不动产登记机构书面告知抵押人、抵押权人有关土地、房屋原分散登记情况和“房地一体”登记要求并取得抵押权人同意后，办理不动产登记，并在登记簿注明抵押状况，原抵押权不发生改变。购房人与开发建设单位另有约定的，按照其约定。

十四、关于解决不动产因查封原因无法办理登记的问题

不动产统一登记实施前，购房人原已办理房屋所有权登记，但土地使用权仍登记为开发建设单位并处于查封状态，由购房人向查封法院提起执行异议，经法院同意，可先行为购房人办理不动产登记。

十五、关于解决危旧房改住房改造项目因欠缴土地出让价款无法办理不动产登记的问题

对于 2019 年 2 月 26 日前已完成规划核实和竣工验收，并已交付入住的危旧房改住房改造项目，因开发建设单位未按土地出让合同约定缴清土地出让价款，无法办理不动产登记的，可报经属地市、县（市、区）人民政府同意，按照“证缴分离”的原则，在有关部门追缴土地出让价款的同时，可为项目办理确认和不动产首次登记，并为已按照项目审计报告所确定价格缴纳全部购房款的单户办理分户确认和不动产转移登记手续。

各级各有关部门要提高政治站位，加强组织领导，压实主体责任，强化统筹协调，按照“尊重历史、兼顾现实”“缺什么补什么、谁审批谁负责”“先税后证”原则，加快推动问题化解，切实为群众办实事、解难题。

本意见自印发之日起施行，有效期 5 年。2021 年 8 月 10 日后新增不动产登记问题不适用于本意见。涉及欠缴土地出让价款和相关税费、开发建设单位灭失、项目供地手续不完善等问题，按照自然资发〔2021〕1 号文件执行。期间国家政策如有新的规定，以新的规定为准。

