

定府办规〔2024〕1号

**定安县人民政府办公室
关于印发《关于城镇个人自建房有关问题
处理意见》的通知**

各镇政府，县资规局、县住建局、县发改委、县财政局、县司法局、县营商环境局、县执法局，定安税务局：

《关于城镇个人自建房有关问题处理意见》已经十六届县政府第65次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

定安县人民政府办公室

2024年1月25日

（此件主动公开）

关于城镇个人自建房有关问题处理意见

为明确不动产权利归属，切实维护不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《海南自由贸易港土地管理条例》《海南省土地权属确定与争议处理条例》等法律法规规定，妥善处理城镇个人土地和房屋不动产历史遗留问题确权登记，结合工作实际，提出以下处理意见：

一、适用范围和基本原则

（一）适用范围

使用于在最新年度国土变更调查为城镇建设用地范围内，符合相关国土空间规划，且权属无争议的个人土地和房屋。

（二）基本原则

解决城镇个人土地和房屋不动产历史遗留问题确权登记，应当以“权属清楚、界址明确”“尊重历史、实事求是”“谁审批、谁负责”“以民为本、安全第一”为基本原则，以房地一体确权登记为主要目标，对地上房屋确实难以确权登记的，可单独对土地使用权予以确权登记。

二、关于个人土地和房屋不动产首次登记历史遗留问题的处理意见

（一）已办理房屋所有权登记但未办理土地使用权登记的

1. 1982年5月14日《国家建设征用土地条例》实施以前使

用的土地，由县自然资源和规划局核实土地权属来源情况。土地权属来源证明材料不全的，可由土地辖区村（居）委会出具土地使用证明材料，经镇政府审核，再由县自然资源和规划局组织开展地籍调查，并经公告无异议后，按现状确定为国有划拨土地使用权。

2. 1982年5月14日《国家建设征用土地条例》实施之后至1999年1月1日《土地管理法》修订实施之前使用的土地，由县自然资源和规划局核实土地权属来源情况。土地权属来源证明材料不全的，可由土地辖区村（居）委会出具土地使用证明材料，经镇政府审核，再由县自然资源和规划局组织开展地籍调查，并经公告无异议后，再报经县政府批准同意后，按现状确定为国有划拨土地使用权。

3. 1999年1月1日《土地管理法》修订之后至2016年12月31日全省实施不动产统一登记之前使用的土地，应当依据县级以上人民政府依法批准的用地文件进行确权登记。如无用地手续或手续不完善的，对违法用地参照《土地管理法实施条例》（2021年修订）第五十七条处罚到位后，可由土地辖区村（居）委会出具土地使用证明材料，经镇政府审核，再由县自然资源和规划局组织开展地籍调查，并经公告无异议后，再报经县政府批准同意后，按现状确定为国有划拨土地使用权。

（二）已办理土地使用权登记但未办理房屋所有权登记的

4. 2008年1月1日《城乡规划法》实施之前建成的房屋。

由权利人委托具有资质的工程质量检测机构进行房屋质量安全鉴定，出具实体检测结果，符合要求的，经县住建局验收备案或出具认定证明后，办理不动产登记。如尚未缴交城市基础设施配套费的，权利人需按照 2008 年 1 月 1 日时点的城市基础设施配套费征收标准补缴，县住建局将相关情况及需补缴的费用函告县营商环境局，再由县营商环境局进行代收。

5. 2008 年 1 月 1 日《城乡规划法》实施之后建成的房屋。

(1) 有规划报建手续且依据规划许可进行建设但无工程验收手续的，由权利人委托具有资质的工程质量检测机构进行房屋质量安全鉴定，出具实体检测结果，符合要求的，经县住建局验收备案或出具认定证明后，办理不动产登记。如尚未缴交人民防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费的，权利人需按照房屋建设时点的人民防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费征收标准补缴，县住建局将相关情况及需补缴的费用函告县营商环境局，再由县营商环境局进行代收。

(2) 无规划报建手续或有规划报建手续但未依据规划许可进行建设的，由权利人委托具有资质的工程质量检测机构进行房屋质量安全鉴定，出具实体检测结果，并委托具有资质的建筑设计单位出具建设工程设计方案，符合要求的，由权利人向县自然资源和规划局提出申请，经县自然资源和规划局认定可消除规划影响的，交由县执法局依法进行处罚，处罚到位后县自然资源和规划局按现状出具规划核实意见，经县住建局验收备案或出具认定

证明后，办理不动产登记。如尚未缴交人民防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费的，权利人需按照房屋建设时点的人民防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费征收标准补缴，县住建局将相关情况及需补缴的费用函告县营商环境局，再由县营商环境局进行代收。

6. 房屋超出宗地界址线建设的。如超占土地为建设用地，经四邻指界权属清晰及公告无异议的，可在保持土地证载面积不变情况下，通过调整用地界线处理。确因实际情况不能调整的，经四邻指界权属清晰及公告无异议，且不超过房屋占地面积10%的，报经县人民政府批准后，按现状核发用地划拨决定书或补办协议出让手续。

7. 土地用途与房屋验收用途不一致的。房屋规划报建及验收手续齐全的，按土地证载用途及规划报建验收的房屋用途分别登记。

（三）土地、房屋均未办理权属登记的

8. 根据不同的时间节点，土地未办理权属登记的按本通知第1、2、3款相应的规定执行，房屋未办理权属登记的按本通知第4、5、6、7款相应的规定执行。不动产登记机构依据土地、房屋确权成果办理不动产登记。

（四）以上不动产登记，权利人需向县税务局申请出具完税凭证或不涉税证明。

三、其他事项

（一）国家机关工作人员在处理个人产权登记历史遗留问题工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为的，依法给予处分。

（二）相关部门在受理个人产权登记历史遗留问题工作中，应当履行一次性告知制度，并按规定期限办理。

（三）不动产登记过程中遇到的相关问题按本通知办理，国家、部、省和县政府出台的相关政策与本意见不一致时，以上级新出台的政策为准。对未列入本通知历史遗留问题处理范围的，由县自然资源和规划局会同有关部门，按照“一案一议”方式报县人民政府研究解决。

（四）本处理意见自印发之日起施行，有效期为三年。在具体应用中的问题由县自然资源和规划局负责解释。

抄送：县委办、县人大办、县政协办。

定安县人民政府办公室

2024年1月25日印发