

关于加快解决潮州市城区历史遗留综合用地和商住用地不动产登记有关问题的意见

为进一步妥善解决不动产登记有关历史遗留问题，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《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》《广东省自然资源厅关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》等规定，结合我市实际，制定本意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，以“依法依规、尊重历史、照顾现实、为民利民”为原则，以维护人民群众利益为核心，妥善解决不动产登记有关历史遗留问题。

二、适用范围

本意见所述潮州市城区，是指市本级受理不动产登记范围，即湘桥区、枫溪区范围内历史遗留综合用地、商住用地不动产登记适用本意见。

三、切实解决好历史遗留综合用地、商住用地按现行规划确定土地用途问题

原土地使用权证或土地出让合同记载土地用途为“综合用地”或者“商住用地”等混合土地用途的,办理不动产登记时,由自然资源部门按以下情形组织会审确定土地用途。

(一) 已取得房屋所有权证书的,不动产登记机构按照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017,下同)二级分类重新确定归属地类进行登记,并在不动产登记簿及不动产证书“附记”中记载原批准用途。

1. 现房屋所有权证证载用途是“住宅类”的,不动产登记时土地用途按“城镇住宅用地”确定。

2. 现房屋所有权证证载用途是“非住宅类”的,根据原规划许可用途对应《土地利用现状分类》二级分类确定土地用途;原规划许可用途不明确的,根据使用现状对应《土地利用现状分类》二级分类确定土地用途,但不能确定为“城镇住宅用地”。

(二) 未取得房屋所有权证书的,按以下规定办理:

1. 已经规划许可确定用途,且实地已建设的,根据原规划许可用途对应《土地利用现状分类》二级分类确定土地用途,并在不动产登记簿及不动产证书“附记”中记载原批准用途。

2. 未经规划许可确定用途,且实地未建设的,按现行城乡规划土地使用性质对应《土地利用现状分类》二级分类确定土地用途;未经规划许可确定用途,且实地已建设的,按

现行城乡规划土地使用性质对应《土地利用现状分类》二级分类确定土地用途，不确认房屋用途。办理不动产登记时在不动产登记簿及不动产证书“附记”中记载原批准用途。

3. 现行城乡规划土地使用性质为混合用地的，按混合用地规划管理有关规定执行，确定土地用途。

（三）按照上述第（二）点规定确定土地用途的，办理不动产登记时，对原土地使用权证或土地出让合同记载的混合土地用途情况下的土地价值以及现拟确定土地用途情况下的土地价值分别进行评估。混合土地用途情况下的土地评估价值低于现拟确定土地用途情况下的土地评估价值的，补缴地价差后，方可给予核发不动产权证；混合土地用途情况下的土地评估价值高于或等于现拟确定土地用途情况下的土地评估价值的，按“不退不补”原则处理，直接予以核发不动产权证。

（四）原土地使用权证或土地出让合同记载土地用途为“综合用地”或者“商住用地”等混合土地用途，根据本意见规定确定土地用途的，按不改变土地用途处理。

（五）按照本意见确定土地用途，涉及调整容积率的，应按规定补缴土地出让金。

（六）按照本意见确定土地用途的，土地使用期限终止日期原则上与原土地权属来源材料保持一致，且自申请办理登记之日起，最高不得超过重新确定的归属地类法定最高年

限。

（七）办理不动产登记时，如不涉及原《建设用地规划许可证》用地性质变更的，无需办理《建设用地规划许可证》，予以不动产登记；如涉及原《建设用地规划许可证》用地性质变更的，办理《建设用地规划许可证》后，予以不动产登记。

四、切实解决好建设项目不动产登记统一年限问题

为避免建设项目地上房屋分摊土地使用年限不一致问题，同一建设项目涉及不同宗地，或者相邻宗地同一土地使用权人且同一规划用途，使用年限不一致的，可办理合宗和统一土地使用年限，涉及提高容积率或延长土地使用期限的，应按规定补缴土地出让金。延长后的土地使用权期限自使用权人提出申请之日起计算，最高不超过重新确定的归属地类法定最高年限。

本意见自 2022 年 5 月 20 日起实施，有效期 3 年，原潮州市自然资源局印发的《关于解决市区历史遗留综合用地、商住用地问题的意见》（潮自然资通〔2020〕148 号）废止。