

# 关于《关于加快解决潮州市城区历史遗留综合用地、商住用地不动产登记有关问题的意见》的政策解读

为进一步妥善解决不动产登记以及土地开发利用有关历史遗留问题，潮州市自然资源局结合《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）的执行情况，起草了《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》（下称《意见》），现就有关内容解读如下：

## 一、制定《意见》的背景是什么

随着土地管理政策的历史演变，城区部分已供应的建设用地，证载用途为综合用途和商住用地混合用途，无法直接与现行土地分类标准进行对照，影响不动产登记以及土地的盘活利用。为解决类似工作困难，2020年12月，潮州市自然资源局报经市人民政府同意，印发了《关于解决市区历史遗留综合用地、商住用地问题的意见》，但在实际不动产登记执行过程中，尚存需进一步完善的地方。为有利于及时解决我市城区不动产登记有关历史遗留问题碰到的实际工作

难点，打好市委市政府“优化资源配置战役”，亟需按照以“依法依规、尊重历史、照顾现实、为民利民”的原则，以维护人民群众利益为核心，起草《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》，妥善解决不动产登记有关历史遗留问题，盘活土地资源。

## 二、《意见》主要内容有哪些

（一）明确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”等混合土地用途如何对照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）确定土地用途。一是已取得房屋所有权证书或已经规划报建明确用途的，不动产登记机构根据房屋所有权证书或规划许可记载用途对照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）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。二是未取得房屋所有权证书的，且未经规划报建明确用途，按现行城市规划土地使用性质对应《土地利用现状分类》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。

（二）为妥善处置上述未经规划报建明确用途的历史遗留“综合用地”或者“商住用地”，《意见》要求办理不动产登记时，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。

（三）明确综合用地、商住用地按照上述情形对照确定现行土地用途的，按不改变土地用途处理，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，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途。

（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，《意见》明确：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。

### 三、《意见》是否存在影响公平竞争的情况

《意见》不存在违反市场准入与退出标准、商品要素自

由流通标准、影响生产经营成本标准、影响生产经营行为标准的内容，不存在没有法律法规依据减损市场主体合法权益或者增加其义务，以及违反《反垄断法》制定含有排除限制竞争内容的政策措施的情形。