

# 关于《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》的起草说明

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》），现就有关起草情况说明如下：

## 一、《意见》制定的必要性

鉴于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）在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以及土地开发利用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》制定过程

《意见》起草完成后，先后征求了市自然资源局机关各部门、市政府各有关部门、各县（区）人民政府（管委会）以及社会公众的意见，并根据反馈的意见，结合工作实际，对《意见》进行了完善。

## 三、《意见》制定依据

《意见》主要依据以下有关政策制定：

1、《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》

2、《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）

3、《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》（粤自然资规字〔2018〕5号）

4、《潮州市国土资源局关于印发〈关于潮州市城区不动产统一登记有关问题的处理意见（试行）〉的通知》（潮国土资〔2017〕168号）

## 四、《意见》主要内容

（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权证书“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权证书“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。

## 五、征求意见及采纳情况

为进一步完善《意见》有关内容，《意见》起草完成后，我局征求了市发展和改革委员会、工业和信息化局、财政局、人力资源和社会保障局、生态环境局、住房和城乡建设局、审计局、信访局、税务局、潮安区人民政府、枫溪区人民政府、凤泉湖高新区管委会、潮州新区管委会等有关部门的意见，并通过网上公告方式征集公众意见，有关征求意见及采纳情况如下：

（一）采纳湘桥区政府“原地块在办理不动产登记前已取得《建设用地规划许可证》，如在不涉及用地性质变更情况下办理《建设用地规划许可证》，存在重复办理许可情况，参考其他省、市做法，建议《意见》第二条第（三）款修改为‘……签订补充协议，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’”的意见，对原文做相应修改。湘桥区政府“我市历史上如批准过包含工业和仓储的综合用地，建议对该类型经营性土地

提出处理方式。”的意见，在《意见》第二点（二）已包含该类型的处理方式。

（二）采纳潮安区自然资源局代表潮安区政府提出的“意见中第四点第（二）点中‘……对已出让的经营性用地（涉嫌闲置土地的除外），批准土地用途与现行规划用途不一致的，可按照现行规划用途办理土地改变用途手续，……’与省人民政府同意印发《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）中第三点第一小点有关规定，‘……对于已划拨或出让土地改变土地用途为经营性用地的（按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外），由市、县人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应……’条文冲突，建议按省的有关规定执行。”的意见。删除《意见》涉及的土地改变用途相关内容。

（三）饶平县人民政府、枫溪区管委会、凤泉湖高新区、潮州新区管委会、市发展和改革局、工业和信息化局、财政局、人力资源和社会保障局、生态环境局、住房和城乡建设局、审计局、信访局、税务局等部门没有修改意见。

（四）关于网上公告方式征集公众意见情况

我局于2022年1月19日将《意见》在市政府网站向社会公开征集意见，提出意见时间为2022年1月19日至2022年1月30日。征集意见期间，没有收到修改意见。