

洪湖市中心城区个人建房专项整治工作指挥部文件

洪建治文〔2017〕1号

洪湖市中心城区个人建房专项整治工作指挥部 关于对城区个人建房部分历史遗留问题的处理 意见

各城区办事处、洪湖开发区、乌林镇以及各相关部门：

2015年8月24日全市中心城区个人建房专项整治工作大会召开以来，按照《洪湖市中心城区个人建房专项整治工作实施意见》（洪办发〔2015〕13号）的总体要求，国土、规划等职能部门已经全面停止了禁建区域内的所有个人建房手续的审批，从源头环节有力支持了对个人建房的管控工作。随着城区“禁建”工作不断向纵深推进，各类已建成的个人建房历史遗留问题亟待解决，经城区个人建房专项整治工作指挥部研究，特制定以下处理意见：

一、符合以下条件的个人建房，原则上按照程序要求予以办理相关手续：

1. “禁建”工作启动前已经建成的个人建房

现禁建区：东至仙游，一级公路（马林长江大桥）

西至洪湖大湖

南临长江

北抵武监高速及蔡家河支渠

2011年市政府“禁建”通告确定的原禁建区域（东至石码头电排河、西至排水闸河、南起长江、北至河岭村和新旗村）内，2011年9月即已建成的总面积不超过300平方米，层数不超过三层的个人建房可直接按程序办理相关手续；但面积或层数超出300平方米或三层的个人建房，对超出部分的处理意见由市禁建指挥部组织规划、国土、住建、城管等相关部门逐一审核并集体研究处理意见后，由城管局按照市“禁建”指挥部制定的处罚标准进行处罚，处罚后可按程序办理相关手续。现禁建区以内、原禁建区以外的区域，在2015年8月以前已经建成的个人建房，可直接按程序办理相关手续。

2. 政府拆迁安置户

因城市改造和其它公共建设产生的拆迁安置，例如1999年建成的跑马路拆迁安置户、2001年建成的春雨亭沿河路拆迁安置户及近期因政府工程拆迁的安置户，原则上按照原拆迁安置协议执行，补办规划、土地、房产等相关手续（超出原拆迁安置协议中约定的面积或层数进行建设的，不予办理相关手续）。所有手续只能办到拆迁安置户本人，具体名单由城区个人建房专项整治工作指挥部逐一核实并书面确认。

3. 相关机构有明确处理意见的个人建房

对市治工办已结案并书面通知规划、国土等部门协助办理的违法建设户，按照市治工办《关于进一步明确处理违法建房行为有关问题的通知》（洪治工办文〔2012〕3号）文件规定，补办相关手续；

对法院判决协助执行的建房户，按照最高法院、国土部和建设部《关于依法规范人民法院执行和国土部、建设部协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）文件要求，补办相关手续。

4. 土地使用权到期的房屋

依据《房地产管理法》和《物权法》相关规定，符合现行城乡规划要求的房屋，其住宅建设用地的使用权可以申请办理续期手续，重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

5. 正常交易过户的个人建房

已经取得合法土地和房产手续的个人住宅，国土、房产等部门可以直接办理交易过户；仅有土地手续的，如房屋为土地受让方建设的，可在办理土地交易手续后补办规划和房产手续。 如房屋为土地转让方建设的，则必须以转让方名义办理房产手续后再进行土地和房产交易过户。 ？界定问题

6. 其它可正常办理的类型

涉及遗产继承、土地使用权分割、房屋产权分割以及遗失补证的个人建房，符合现行城乡规划的，可以依法办理相关手续。

二、属于以下情况之一的，不予办理手续

1. 棚户区改造拆迁区域内的个人建房；

② 禁建期间开工建设的，尤其在规划、城管部门登记在册的重点违建户和临时收尾户（已由治工办处理结案的除外）； ？名单

3. 占压城市道路、市政设施、城市绿化、城市河道，占用电力高压走廊、消防通道等严重影响城市规划实施的个人建房；

4. 小产权房开发、小面积开发的个人建房（已由治工办处理结案的除外）；

5. 不以自住为目的的工业、仓储、幼儿园等类型的个人建房；

6. 村民户中没有严格执行“一户一宅”政策建房，或者不是在本村建房的；

7. 建筑自身存在质量安全问题的。工程投资额在 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的个人建房，由房屋所有权人向建设工程质量鉴定机构申请房屋质量鉴定，建设工程质量鉴定机构出具房屋质量鉴定报告。工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的房屋，可以委托房屋安全鉴定部门进行房屋质量鉴定。

三、相关要求

1. **密切配合，认真履行职责。**处理个人建房历史遗留问题工作不仅时间跨度大，政策关联性强，而且涉及范围广，情况比较复杂。因此，各职能部门要在中心城区个人建房专项整治工作指挥部的统一领导下，密切合作，互相支持；要坚持以人为本、便民高效，以高度负责的工作态度，认真履行好各自职责，确保个人建房历史遗留问题得到顺利解决。

2. **严肃纪律，坚持依法行政。**处理个人建房历史遗留问题要坚持原则，依法办事，严格程序。对在处理遗留问题过

程中弄虚作假，玩忽职守、徇私舞弊的，将依法给予党纪政纪处分。

3. **加强宣传，提高守法意识。**要加大城市规划、土地管理、工程建设、房产管理、税收征管等相关法律法规及政策的宣传力度，让广大群众掌握有关知识，提高守法意识，避免因法律意识不强而造成的各种问题。

2017年4月29日



洪湖市中心城区个人建房专项整治工作指挥部

2017年4月29日印

(共印100份)

洪湖市人民政府文件

洪政发〔2018〕6号

洪湖市人民政府 关于妥善处理不动产登记若干问题的意见

各乡镇人民政府、城区办事处、管理区委员会，洪湖经济开发区，市政府相关部门：

为妥善处理我市不动产登记若干问题，维护群众合法权益和社会稳定，根据《物权法》《土地管理法》《城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《国土资源部办公厅关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》（国土资电发〔2017〕13号）等规定，经市政府研究，制定如下处理意见：

一、处理范围

我市行政区域内，2016年4月22日（洪湖市不动产登记机

构整合)前在国有、集体土地上房屋建设已竣工完成的不动产(2011年9月禁建工作以来,规划、城管执法局登记在册的重点违建户、临时收尾户和已发布拆迁公告范围内的不动产不在此列)。

二、处理原则

(一) 尊重历史, 实事求是。

以历史的眼光看待遗留问题,充分考虑房屋等建筑物建造时法律、法规和政策规定,以及我市行政管理体制和经济发展的实际情况,尊重历史、实事求是。对于确属过去的行为,原则上依据房屋建造时的相关规定,妥善予以审查、认定。

(二) 便民利民, 简化程序。

在处理不动产登记若干问题的过程中,本着以人为本、为民服务的指导思想,从维护广大群众的切身利益出发,简化程序、降低成本、提高效率,真正做到便民利民。

(三) 划清责任, 分类处理。

应当按照“是非界限清楚、责任划分明确”的原则,分清政策法规不健全,职能部门管理不到位,建房者违规操作等不同原因,公正客观进行分析研究和处理,做到程序合法、责任明确、处理恰当。

三、处理方案

(一) 只有土地权源材料, 申请不动产登记。

依法利用建设用地建造房屋的,可以一并申请房地一体登

记，保持房屋与土地权利主体一致。不动产首次登记时，申请人应根据不同情况提交以下材料：

1. 土地权属来源资料。

根据取得土地权利的不同时期分别提供：

(1) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以前建房用地的，提供非农业建设用地清理等证明土地权属来源资料。

(2) 1987年1月1日以后用地的，应提交市人民政府建设用地批准文件、土地使用证、土地登记簿等土地权属来源证明材料。

2. 建设工程符合规划的材料。

根据房屋建造的不同时期分别提供：

(1) 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行以前建成的房屋，应提交《建设工程规划许可证》或《建设工程规划许可函》或有关单位出具的证明房屋符合规划的材料。对符合现行规划的，规划部门简化程序补办相关手续。

(2) 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行以后建成的房屋，应提交《建设工程规划许可证》或《建设工程规划许可函》。其中，对2013年12月31日后取得《建设工程规划许可证》的公建项目，应提供《规划核实证明》；对个人房屋超过三层或建筑总面积超300㎡以上的，参照洪建治文〔2017〕1号文件处理。

3. 房屋已经竣工的证明材料。

(1) 房屋面积超过 300 m²的个人住宅，未取得《竣工验收备案证》的，由个人出具房屋已竣工的说明、照片、安全责任具结书等证明材料；房屋面积超过 300 m²的个人非住宅（包括个人建设的单元式楼房），住建局以房屋安全鉴定报告、房屋质量检测报告及消防部门验收合格证明等材料，出具房屋已竣工的证明。

(2) 单位建房在 2016 年 4 月 22 日之前竣工的，住建局以房屋安全鉴定报告、房屋质量检测报告、消防部门验收合格证明等材料，出具房屋已竣工的证明；单位建房在 2016 年 4 月 22 日以后竣工的，应严格履行基本建设程序，组织建设工程竣工验收，申请不动产登记时，必须提交《竣工验收备案证明》。

(二) 只颁发了房屋所有权证，申请不动产登记的。

1. 对历史形成的利用国有建设用地开发的商品房已取得商品房房屋所有权证，申请换发不动产权证的，原则上由开发商与购房户共同提出申请。因开发企业注销、破产或无法找到开发商等原因不能共同申请的，经公告无异议，可以由购房户单方提出申请。

2. 1999 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行以前开发的商品房，如果界址清楚，权属无争议，已办理了房屋所有权证，申请换发不动产权证时，可按原批准的土地性质登记。其中，出让性质的按出让办理；划拨性质按划拨办理，房屋再发

生交易时，需办理出让手续后，再申请不动产转移登记。1999年1月1日后利用划拨土地开发的商品房，按同时期地价，采取协议方式补办出让手续。出让用途为住宅用地，合同容积率为实际建筑容积率，出让期限从第一本房屋所有权证办理之日起算70年。

3. 对企业改制处置资产、房产部门处置公房等以及单位利用国有建设用地建设的房屋，已办理房屋所有权证，申请换发不动产权证时，可按原批准的土地使用性质登记。其中，出让性质的按出让办理，划拨性质按划拨办理。房屋再发生交易时，补办出让手续，再办理不动产登记。

4. 涉及超占土地建设的开发项目，对未超占的地上建筑物，可以受理不动产登记。对超占部分原属于边角地、夹心地、插花地等难以开发的零星土地，且单宗零星用地面积不超过1.5亩，累计面积不超过原开发项目总面积10%的，采取协议方式补办出让手续后，再申请不动产登记。

5. 涉及改变土地出让合同约定用途建设的开发项目，对符合规划的，按不同用途的差额补缴出让金，补签土地用途变更合同，缴纳税费后，申请不动产登记。

（三）其他情形。

1. 1987年1月1日至1999年1月1日占地建房，对符合现行城市规划，且位于第二次全国土地调查确定的城镇范围内，

可按《中华人民共和国土地管理法》（1986年版）规定补办用地手续后，采取协议方式补办出让手续。其中用地时间在1990年5月19日以前的，出让期限从1990年5月19日起计；用地时间在1990年5月19日以后的，按实际用地之日起计。

2. 1999年1月1日以后占地建房，对符合现行规划，且位于第二次全国土地调查确定的建设用地图斑内，占用国有建设用地建房的，可以采取协议方式出让；居民占用集体建设用地建房的，应按现行的《中华人民共和国土地管理法》的规定，补办用地手续后，再采取协议方式出让，出让年限从实际用地之日起算。

3. 行政事业单位有合法土地权属来源，但未办理首次登记的公有房屋，参照洪湖市国有资产管理改革领导小组《关于开展全市行政事业单位国有资产产权证集中补证发证工作的通知》（洪国资政发〔2014〕1号）办理首次登记。涉及不动产分户转移登记的，应由单位申请主管部门同意，报经国资办批准，缴纳税费后申请不动产登记。

4. 土地批准用途为住宅，在房产部门登记房屋用途为商业的个人自建房及房改房、商品房底层房屋申请不动产登记的，原则上不核发新证，如确需办理，应集中审核后报经市政府批准。土地用途按土地批准用途填写，房屋用途按房屋所有权证记载用途填写。税务部门课税按房屋用途标准征收。

5. 个人建设的单元式楼房的首次登记，原则上以整幢房屋

为一个单元登记在土地权利人名下。凭土地权源材料、建设工程规划许可、房屋已竣工证明等材料办理。其中，2010年9月21日《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）实施以前建成，购房人确实入住多年的，补缴出让金，完善相关手续，缴纳增值税、契税等税费后，再办理不动产转移登记。

6. 土地使用权到期，首次申请续期的，按原出让合同约定年限延续至法定最高年限。

四、工作要求

（一）认真核实开发项目占用土地、实际用途和容积率情况。办理不动产登记前，各相关职能部门按各自职能加强跟踪管理和督导，核实工作。加强部门联动，建立业务会商和信息共享机制，确保项目单位依法依规操作。

（二）把控土地出让金收缴关口，防止国有资产流失。严格执行土地出让金标准，如数追缴土地出让金。

1. 房改房上市交易应补缴土地出让金标准为：标定地价×土地面积（或分摊面积）×10%。

2. 住宅用地出让金标准：标定地价×土地面积（或分摊面积）×40%。

3. 商业服务业用地出让金标准：标定地价×土地面积（或分摊面积）×80%。

4. 工业用地出让金标准(50年内续期): 标定地价×土地面积×70%。

5. 改变用途的出让金标准: 按两种用途出让金差额部分缴纳。

(三) 严把房地产开发项目首次登记关口, 防范新增问题。房地产开发项目竣工后, 开发商应及时申请验收, 验收结果报国土资源部门。

(四) 积极稳妥推进农村宅基地和集体建设用地不动产登记工作, 规范农村产权制度, 确保登记成果的严肃性和权威性。

本意见未尽事宜遵照相关法律法规及政策规定; 市政府以前规范性文件条款与本意见不一致的, 以本意见为准。本意见有效期为三年, 自发布之日起执行。



抄送: 市委各部门, 市人民武装部, 各人民团体。

市人大常委会办公室, 市政协办公室, 市法院, 市检察院。

洪湖市人民政府办公室

2018年7月7日印发