



歙县人民政府办公室印发《关于不动产登记 历史遗留问题的处理意见》的通知

歙政办秘〔2025〕5号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《关于不动产登记历史遗留问题的处理意见》已经2025年2月8日县政府第45次常务会议研究同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

歙县人民政府办公室

2025年2月26日



关于不动产登记历史遗留问题的处理意见

为妥善解决不动产登记历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，保护人民群众不动产物权，根据《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）及《安徽省自然资源厅关于妥善处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》（皖自然资〔2020〕157号）要求，结合我县实际，现就不动产登记历史遗留问题提出如下处理意见：

一、关于违反用地、规划等开发建设条件的不动产登记问题

存在超用地红线、超容积率等违反规划、用地条件，但已取得房屋所有权证书的，可由购房人出具知悉情况的说明后，先行办理不动产登记。不动产登记机构应及时将所发现问题书面反馈给相关部门，相关部门接到书面反馈后，应当在规定时间内，对违反规定问题依法依规处理，并将处理结果送不动产登记机构备案。

对已交房入住、不影响建筑物整体安全但短期内无法整改到位的，由县自然资源和规划局牵头，组织相关部门形成整改意见后，为权利人先行办理不动产登记，后续整改工作由县自然资源和规划局牵头负责，按要求全面整改到位。



二、关于集资建房的不动产登记问题

1. 在原用途为教育、医疗卫生、办公、工业、商业等划拨土地上经批准已建住宅的，可将住房占用的土地从原宗地中剥离，按房屋规划设计用途办理房地一体不动产首次登记，原宗地权利人应同步申请变更不动产登记信息。集资建房人已取得房屋所有权证书，原宗地权利人经催告仍未及时申请更正不动产登记信息的，可由不动产登记机构自行更正宗地信息。
2. 集资建房未办理不动产首次登记，原宗地权利人灭失的，由其主管部门代为申请；原宗地权利人改制分立的，由其承继单位代为申请。相关单位不得拒绝，以免造成遗留问题久拖不决。
3. 因规划、建设等手续不完善导致不符合办理不动产登记要求的，由业主单位委托有工程质量检测鉴定资质的第三方机构进行房屋安全性检测鉴定，并经住建部门确认房屋安全性鉴定结果后，不动产登记机构可先行办理不动产登记，后续整改工作由县自然资源和规划局牵头，组织相关单位按要求全面整改到位。
4. 集资建房对象资格由县住建局（房管中心）审核，面积超标或无资格的，由房管中心委托有房地产价格评估资质的第三方机构按同时期同地段同用途类似房屋评估价格为基准计算差价款，集资建房对象补交差价款后，集资建房双方可申请转移登记。差价款由房管中心征收上缴国库。

三、关于中心城区个人自建房的不动产登记问题



1. 《中华人民共和国土地管理法》实施前已建成且房屋状况无变化、无权属纠纷，有权属来源文件的，按权属来源文件办理；未经批准或遗失批准证件的，可由权利人出具权属说明，村（居）委会、属地乡镇人民政府审核属实并签署意见盖章后，凭权属说明申请不动产首次登记，不动产登记机构受理申请后开展权籍调查，公告无异议的，按建筑物基底所占宗地结合权属来源文件批准范围落宗，土地性质按划拨确定，用途不明确的按住宅确定。

《中华人民共和国土地管理法》实施后建成的，凭用地批准文件、建设规划证明及规划核实凭证等有关材料办理不动产登记。我县不动产统一登记之前（2016年10月14日），审批资料不全但符合城市规划、无权属及四邻纠纷的，由县自然资源和规划局牵头，会相关部门“一事一议”参照同时期建房审批规定完善手续后办理不动产登记。已规划核实但在核实后加建，无安全隐患的，由县自然资源和规划局组织相关部门形成整改意见和权利人承诺在整改工作完成前不处分该不动产后，可先按原核实范围办理不动产登记，并在登记簿中备注整改意见及承诺情况。后续整改工作由相关部门负责落实。

2. 属我县不动产统一登记之前经职能部门审批，符合原登记条件但未及时办理，现因审批件形式发生变化，致使不动产登记机构无法按照现行收件要求办理登记的，由不动产登记机构调查



确认，参照所涉不动产周边区域已发证项目审查标准受理登记。

3.《歙县徽州古城保护条例》确定的保护范围内，居民或非国有单位转让其建筑物的，应先征求徽州古城保护事务中心意见。其中，建于 1949 年以前的建筑物转让时，受让方需编制建筑物原地保护利用方案，并经县住建局、县自然资源和规划局、文物事务中心及徽州古城保护事务中心对方案审核确定和审查批准，由徽州古城保护事务中心与受让人签订古民居保护协议后方可转让。受让人的具体保护利用行为由徽州古城保护事务中心会同县城市管理局实施监督。

四、关于国有资产划转的不动产登记问题

不动产划转前属于政府资产且无不动产登记记录的，可凭县政府划转文件直接以接收单位名义按现状办理首次登记；划转前已登记在政府部门名下但与现状有差异，属划转前变化的，按现状过户，属划转后变化的，按原登记簿记载过户。权调资料由接收单位委托制作并交原资产管理单位确认。土地性质、用途由县自然资源和规划局根据划转文件结合现状确定，可保留划拨方式直接办理转让手续。

五、本意见自发布之日起施行，各乡镇人民政府和各部门要严格把关，不得违规办理。本意见发布后，国家、省、市如有新的相关法律法规或政策的，执行其规定。