

# 关于加快解决潮安区历史遗留综合用地和商住用地等混合用地不动产登记有关问题的意见(征求意见稿)

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》《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》、《潮州市人民政府办公室关于对历史遗留已出让未建设经营性用地规范管理有关问题的通知》等规定，结合我区实际，制定本意见。

## 一、总体要求

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

我区范围内历史遗留综合用地、商住用地不动产登记。

## 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。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。

3. 原批准的土地用途或申请用地时明确土地用途性质分类的，按对应《土地利用现状分类》二级分类确定土地用

途，办理不动产登记时在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途。

(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，补缴地价款后，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)原土地出让合同中没有土地使用条件约定或未取得用地规划条件的，已取得土地的地类为居住类用地(包括居住、住宅与公建综合用地)、商业设施用地(包括商业、商务、娱乐康体等经营性设施用地)容积率分别以3.0、3.5为上限值控制。各类用地最后审批容积率不超过上述上限值的，不需补交地价款。若用地者需要，用地单位可向规划行政主管部门申请，经规划行政主管部门依据控规、技术导则或依法经市人民政府批准的容积率超过上述限值的，超过部分须按规定补交地价款。

(六)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。

(七)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。

(八)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，延长年限不得超过合宗中宗地的剩余最长使用年限，且最高不超过重新确定的归属地类法定最高年限。

同时，鉴于我区工业厂房跨宗地建设的实际，为解决登记难问题，工业用地上的建设项目不动产登记统一年限问题，按本条款执行。

本意见自2025年x月x日起实施，有效期5年。