**《深圳市不动产登记历史遗留问题处理**

**规定（征求意见稿）》起草说明**

为加快推进我市不动产登记历史遗留问题处理，解决好人民群众急难愁盼问题，我局启动了《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66号，以下简称66号文）的修订工作，形成《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》（以下简称《处理规定》）。现就有关情况说明如下：

 一、立法必要性

**（一）是贯彻落实国家和省的决策部署，推动历史遗留问题处理的需要**

2021年，自然资源部印发《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，以下简称1号文），要求各地市要落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产登记难，切实维护群众权益，细化配套政策。省自然资源厅也提出各级政府及有关部门要充分认识妥善解决不动产登记历史遗留问题的重要性和紧迫性，制定出台处理历史遗留问题的法规或改革性文件。

**（二）是以问题为导向，回应企业群众关切，优化处理政策，破解不动产登记历史遗留难题的需要**

2010年5月31日市政府发布66号文，对推动我市房地产登记历史遗留问题的处理发挥了积极作用，解决了一批房地产历史遗留问题。然而，不动产登记历史遗留问题成因错综复杂、历史跨度漫长、涉及部门多、堵点难点多，66号文在适用范围覆盖面、操作规则和程序等方面都有待进一步优化完善，按照国家和省最新规范和要求，以问题为导向，调整适用范围、优化办理程序、细化审查标准等方面，系统性解决不动产登记历史遗留问题。

 二、主要内容说明

《处理规定》分总则、一般规定、办理程序、监督管理、附则等5部分内容，共计45条。就主要内容说明如下：

**（一）调整历史遗留问题处理范围，明确职责分工**

**一是调整政策适用范围。**限于当时的政策环境，纳入66号文处理的房产范围相对较窄。十几年来，在推进我市国有建设用地不动产登记历史遗留问题的解决过程中，仍有一些历史遗留不动产未纳入66号文的处理范围。根据1号文相关精神，结合我市历史遗留问题的实际，《处理规定》适当调整66号文原有处理对象的适用条件，将非营利性的公共管理与服务设施、公共设施等不动产纳入处理范围等。

**二是明确统筹部门及部门职责分工。**《处理规定》进一步明确区人民政府作为不动产登记历史遗留问题处理的统筹部门，建立工作交办机制，充分发挥区政府的统筹协调能力，增强推进力度。同时，明确规划和自然资源、住房和建设、规划土地监察、税务等部门具体职责，强化部门协作，优化办事流程，整合办事环节，精简办事材料，充分利用信息技术，实现信息互联互通，推动历史遗留问题高效处理。

**（二）完善历史遗留问题处理程序，细化处理规则**

**一是推行并行处理程序。**为避免在办理规划确认、完善用地、房屋质量检测鉴定、消防安全等手续过程中各环节互为前提，提高处理效率，《处理规定》规定补办规划、用地、房屋质量检测鉴定、消防安全等环节可以并行办理。

**二是完善申请主体。**为压实当事人主体责任，《处理规定》依法确定以当事人申请为原则，但对因特殊情形导致当事人缺位时申请主体作出补充完善，避免历史遗留不动产问题因申请主体缺位导致无法推动解决。此外，设置政府兜底条款，对于“市、区人民政府认为情况特别复杂、社会关注度高的重大历史遗留问题，可以指定相关职能部门或者街道办事处代为申请”。

**三是增加不动产测绘内容。**在处理历史遗留问题过程中，存在因测绘标准调整、测绘材料缺失等问题，引发矛盾争议。为了妥善解决此类问题，《处理规定》增加不动产测绘章节，对不动产测绘问题专门作出要求和规定，明确测绘标准等。

**四是完善规划、用地、房屋质量检测鉴定、消防安全等手续。**《处理规定》进一步细化不予规划确认的情形，明确规划确认审查标准，对于“占用永久基本农田、占用生态保护红线、一级水源保护区用地、已批准的自然保护地”等情形的，不予规划确认；细化土地和房屋用途的认定，衔接《深圳市地价测算规则》关于地价方面的规定；完善房屋质量检测鉴定手续的办理时限等。

**五是优化不动产登记申请材料及办理程序。**结合《不动产登记暂行条例》及其实施细则等规定，进一步明确国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记、转移登记的申请材料、完善转移登记的办理程序。

**六是增加送达规则、统一公告程序。**参照《民事诉讼法》关于文书送达的规定，《处理规定》对文书送达程序作出要求。此外，《处理规定》对公告期限、公告地点也进行了规范。

**（三）加强监督管理，保障历史遗留问题有序推进**

**依法加强对开发单位和个人违法违规行为的处理。**对于历史遗留问题处理过程中，发现开发建设单位或者个人存在违法违规行为的，依法予以严肃查处并列入征信体系，引起严重社会后果的，限制相关当事人在我市享受房地产开发优惠政策。同时，对于有关职能部门和各区人民政府不履行或者不正确履行职责，影响了不动产登记历史遗留问题处理工作，损害行政相对人合法权益的，由监察机关依法追究有关单位及工作人员的责任。