

常政发〔2018〕55号

常宁市人民政府 关于稳妥解决不动产统一登记工作 有关问题的意见（暂行）

各乡镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

为稳妥解决我市不动产统一登记工作中遇到的有关问题，保护不动产权利人合法权益，提高登记质量和效率，维护社会大局稳定，根据相关法律法规，参照周边县市做法，结合我市实际情况，特制定如下处理意见。

一、基本原则

（一）尊重历史，实事求是。不动产统一登记工作开展以来出现的系列问题，是分散登记制度造成的，不动产登记工作应当尊重历史。要将登记发证与处理历史遗留问题分开，充分结合取

得土地使用权时的政策或标准，只要权利人拥有合法的权属来源，都应及时办理不动产登记。

（二）便民利民，优化程序。以“减少审批环节、缩短审批时限、优化审批流程、提高审批效率”为原则，在严格审核权利人登记材料的基础上，在不违背法定流程、不减少法定环节的前提下，压缩、合并内部流转程序，提高行政效能。

（三）依法依规，维护稳定。没有法律依据的，不得违法进行不动产登记。要先易后难，成熟一批解决一批；要突出重点性普遍性问题，区分类别制订解决方案；要坚持公平公正，全力化解登记难题，维护社会大局稳定。

二、分类处理产权登记中的问题

（一）关于历史用地（用房）的不动产登记

历史用地（用房）是指 1982 年以前建成使用、1982 年以后建成且经清查处理或办理了房屋产权登记的用地（用房）。

1、1982 年以前已建成使用，经权籍调查无权属纠纷的用地（用房），凭个人（单位）申请、产权来源材料和社区、街道的权属证明，公示 15 个工作日无异议后，按国有划拨土地，用途为住宅登记。

2、1982 年至 1986 年 12 月 31 日期间建成，按照有关政策进行了清查处理的，经权籍调查无权属纠纷，凭个人申请、购地协议、处理文书和社区、街道出具的权属证明，公示 15 个工作

日无异议后，按国有划拨土地，用途为住宅进行不动产登记。

3、1986年12月31日以后建成，经相关职能部门查处补缴费用，有补办手续通知或罚款凭证的，经权籍调查无权属纠纷，符合用地规划，凭个人申请、购地协议、处理文书和社区、街道出具的权属证明，公示15个工作日无异议后，按国有划拨土地，用途为住宅予以登记。

4、有档案资料或有效证明材料证实系1986年12月31日前建成使用，但之后原址改建的用地（用房），符合城市规划的，经权籍调查无权属纠纷后，凭有关历史材料和证明、个人申请和社区、街道意见，公示15个工作日无异议后，按照历史性用地（用房）办理不动产登记。申请土地出让的，按申请登记时土地基准地价的40%补缴土地出让金。

5、1986年12月31日前建成且办理了房屋产权登记，第二次土地调查图斑为国有建设用地的房屋，可以按国有划拨土地直接办理不动产登记。1986年12月31日以后建成且办理了房屋产权登记，第二次土地调查图斑为国有建设用地，符合城市规划或办理了规划审批手续的，按申请登记时土地基准地价的40%补交土地出让金，办理国有出让土地使用权登记。

6、原房屋登记机构已颁发房屋所有权证，但没有合法土地权属来源的，当事人申请不动产登记，分情况处理：（1）在国有建设用地上建造的房屋，完善相关手续取得合法权属来源后予以

办理；（2）在集体土地上建造的房屋，由政府组织国土资源、住房城乡建设、规划等部门依法作出处理，国土资源部门凭有关部门出具的依法进行处理的证明材料办理登记。

7、原房屋登记机构未颁发房屋所有权证，但有合法土地权属来源，在国有建设用地上建造的房屋，当事人申请不动产登记，1990 年以前建成的，经现场核实房屋质量安全直接登记，1990 年以后建成的，经国土资源、住房城乡建设、规划等部门依法作出处理后办理登记。

8、原房屋登记机构已颁发房屋所有权证，并有合法土地权属来源，所有权人在此基础上进行改、扩建和加层后，当事人申请不动产登记，经国土资源、住房城乡建设、规划等部门依法作出处理后办理登记。

（二）关于历史遗留问题用地的不动产登记

历史遗留问题用地是指先期因政府或政府有关部门的原因造成土地占有人形成了实际占有或使用土地的事实，但未及时办理土地有偿使用手续的国有建设用地（不含 1990 年 4 月 1 日后新建、改建和扩建的）。

1、历史遗留问题用地按协议出让方式办理出让手续。市国土资源部门要建立台账，及时公布土地交易情况，接受社会监督。

2、“实物地租”模式开发、市政府旧城改造或政府部门房产开发、市政建设等形成的经营性历史遗留问题用地，因开发商或

道路开发建设指挥部未办理整体出让手续，购地单位或个人申请不动产登记的，经核实无权属争议且办理了规划审批手续的，市国土资源部门可直接办理出让手续给购地方，土地出让金征收标准按当时政府合同或会议纪要的有关规定执行。但开发商转让未办理整体出让手续的土地必须按照相关法律法规规定依法纳税。

3、政府以建设指挥部实施旧城改造，与建设指挥部签订安置协议的用地（用房），按国有划拨土地予以不动产登记。权利人申请转移或出让的，按申请登记时土地基准地价的 40%缴纳土地出让金。

4、因政府部门房产开发、补偿安置、政策性房改房形成的历史遗留问题用地，在申请不动产登记时要全面查找历史档案资料，充分结合当时的法规政策，核清土地权属、性质和用途，通过权调、职能部门补充审批和提请市政府研究等完善登记依据。原管理部门应负责组织完善手续，配合办理不动产登记，原管理部门因改革撤并的，由职能承接部门接递相关工作。土地出让金按申请登记时土地基准地价的 40%征收。

5、政府部门或国有企业程序不到位处置土地（房屋），权利人购买后办理了房屋产权登记的，不动产登记时要核实其土地价款缴纳情况，未缴清土地价款的，按国有划拨土地和原登记用途予以登记；缴清土地价款的，按国有出让土地，用途依据登记用途或最后审批用途予以登记。权利人购买后未办理房屋产权转移

登记的需提交国有资产部门批复。

6、土地未办理登记，第二次土地调查图斑为国有建设用地，房屋所有权经司法机关裁决依法转移的，登记时依据现状测量土地，按国有划拨性质办理转移登记。可以按登记时基准地价的40%补缴出让金办理出让手续。

7、城市中心规划区内个人住宅的历史遗留问题用地由国土资源部门核算出让金直接补办出让手续。非个人住宅的历史遗留问题用地或经营性用地，按照项目立项、审批程序审批。

（三）关于违反规划和用地条件开发使用国有建设用地的不动产登记

该类用地是指在城镇国有建设用地上，权利人已依法取得规划和用地手续，但未严格按照批准的规划和用地条件开发建设的用地（项目），包括超越批准范围占有国有土地、未按批准用途使用土地、未按规划条件使用土地、未取得施工审批手续、经济适用房按商品房出售等。

1、土地权属合法，建筑施工未办理相关手续以及未经竣工验收备案的不动产登记。

（1）已取得规划手续或符合城市规划，3层（含3层）以下，建筑面积300 m²以内的建筑物可直接房地一体登记。

（2）建筑物8层以内（含8层）已办理《建设工程规划许可证》的，由权利人委托具备资质的技术单位鉴定并出具报告，

补办相关手续，经市住建局审核合格后，方可办理不动产登记。

2、超占用地面积的房地不动产登记。

（1）超占国有土地（包括房产开发项目）的，按照“少不退，多要补”的原则办理。超占的用地面积符合城市规划，由国土资源部门处理，按照申请登记时的基准地价补缴土地出让金后，按实际用地面积办理不动产登记。个人建房单户红线范围内的实际用地面积和用地审批面积误差在 3 m²之内的可以直接登记，超过 3 m²不超过 30 m²的补交出让金后进行登记，超过 30 m²的重新补办用地手续后再进行登记；开发项目在 3 m²之内的可以直接登记，超过 3 m²不超过 500 m²的补交出让金后进行登记，超过 500 m²的由国土资源部门核实并分批次提请市政府研究，按市政府决定分情况处理。

（2）超占集体土地（包括房产开发项目）的，应审慎审查权属来源，属面积较小、无权属纠纷、且符合城市规划的城市核心区土地，房屋已建成，个人建房、开发项目分别按本条（1）项规定中的超占国有土地标准办理。

3、改变土地用途或建筑容积率不动产登记。

（1）改变项目批准建设用途或增加容积率经城乡规划部门批准的，由国土资源部门按程序办理出让手续，签订变更协议。市城乡规划部门应将土地用途和建筑容积率调整情况及时书面告知国土资源部门，督促开发商主动补办相关手续后，再办理不

动产登记。

(2) 市国土资源局批后监管中核实个人建房、开发项目擅自改变土地用途或增加容积率的,个人建房实际建筑面积和规划审批面积误差在 $\pm 5\%$ 范围内的可以直接登记,建筑面积 10000 m^2 以内的开发项目,实际建筑面积和规划审批面积误差在 $\pm 5\%$ 范围内的可以直接登记,建筑面积 10000 m^2 以上的开发项目,实际建筑面积和规划审批面积误差在 $\pm 3\%$ 范围内的可以直接登记,超出此范围的应书面告知市城乡规划局,是否改变土地用途或容积率以市城乡规划局审批为依据。开发商持城乡规划审批手续到市国土资源局补办规划调整的相关手续后,再办理不动产登记。

(3) 工业用地超容积率的,根据工业用地技术指标,在 $\pm 1\%$ 范围内的(含 $\pm 1\%$)可以直接登记,超过此范围的,须经城乡规划主管部门核实符合规划后,再办理登记。

4、房改房、经济适用房、集资房的不动产登记。

(1) 房改房、集资房部分产权,建房时原单位办理了土地使用证,且经上级主管部门批复土地分摊给权利人的,可按建筑占地面积(建筑物垂直投影面积)分摊土地到户,按原土地使用证登记的土地性质直接办理不动产登记,用途为住宅;上级主管部门未批复土地分摊到户的,土地分摊时在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载土地性质和权属。完全产权的权利人申请登记时,土地性质为划拨、用途为住宅的,可按申请登记时基准

地价的 40%补缴土地出让金（出让年限住宅 70 年，出让时间从签订出让合同之日起计算），办理不动产登记手续。

（2）房改房、集资房建房时没有办理土地使用证，但土地权属无争议的，由用地单位牵头收集相关资料，先将土地确权给原单位，再按上级职能部门批复文件办理完全产权或部分产权登记。具体按本条第（1）项情况办理。

（3）房改房、经济适用房、集资房符合上市条件的，必须办理出让手续再予以不动产登记。一楼或相关楼层是商业用途，属个人所有的，按商服用地办理出让手续后予以登记。

（四）关于国有划拨土地上住房转让的不动产登记

国有划拨土地上的住房转让，是指国有划拨土地上住房所有权人通过买卖、赠与、交换等方式将住房转给他人的行为，所指的自管产是指国家划拨给全民所有制单位所有以及由全民所有制单位自筹资金购建的房产。

1、国有划拨土地上个人名下的住房（含房改房、集资建房、棚改安置房、城市房屋拆迁安置房、个人自建私房等）准予转让。办理转移登记时，暂按不动产计税金额的 1%缴纳土地收益金，土地使用权性质保留为划拨。其他应当缴纳的税费，按相关规定执行。

2、国有划拨土地上的自管产转让时，应当办理国有建设用地使用权出让手续，并按政策缴纳土地出让金，土地使用权性质

登记为出让。

3、对于国有划拨土地上住房已完成产权转让但土地未过户的，在办理不动产登记时缴纳当次转让的土地收益金。

4、国有划拨土地上个人名下的住房所有权人可以申请办理国有建设用地使用权出让手续，土地出让金参照相关规定明确的核算方式缴纳，土地使用权性质登记为出让。

（五）关于阁楼、架空层（车库）的不动产登记

不计容的顶层阁楼、一层架空层（车库）不发不动产权证，以下两种情况除外：

1、2016年9月22日前已办理房屋产权登记，规划计入容积率面积的，按原登记面积分摊土地面积，直接办理不动产登记，规划未计入容积率面积的，按原登记面积不分摊土地面积，直接办理不动产登记，并在登记簿和权属证书附记栏中注明不计容积率。同一栋建筑物内，部分业主已经办理房屋产权登记，其他没有办理的按原有方式办理。

2、2016年9月22日前未办理房屋产权登记，但符合规划要求的，并进行了报建，凭工程建设相关报建手续和规划验收意见，办理不动产登记。

地面车位和规划设计作为小区公共配套设施的，不予办理登记。

（六）关于地下建筑物的不动产登记

1、地下建筑物（包括地下停车场）是指利用国有建设用土地地表使用权规划设计建筑物标高±0 以下空间，依法批准建设的永久性建筑物和单体地下建筑物。结合地面建筑一体的地下建筑（简称结建地下建筑）共享地表使用权，土地性质、用途、年限与地表使用权一致，不记载分摊土地面积。单体地下建筑物占用空间按建设用地使用权处理、登记。

2、不动产统一登记前已办理了地下建筑物所有权初始登记、转移登记及国有建设用地使用权初始登记、转移登记的，登记结果继续有效，直接换发地下建筑物不动产权证书。

3、土地出让合同未明确约定地下空间使用条件而经规划批准建设的地下空间，不再要求建设单位补签地下空间使用合同和补交土地出让金，直接办理地下建筑物登记。

4、地下建筑物的权属范围按照竣工规划验收文件载明的地下空间设施外围所及的范围确定。地下建筑物按照规划部门审核确认的基本单元予以登记，规划部门未确认的，在建设单位不能私自封闭的基础上按现状登记。

5、地下建筑物属于人防工程的，按照“谁投资、谁受益”的原则登记给建设单位。地下建筑物申请首次登记的，除一般首次登记需要的材料外，作为人防工程报建的，需提供人防工程规划资料及人防行政管理部门参与综合竣工验收资料；未作为人防工程报建的，需提供人防工程异地建设审批文件及异地建设费缴纳

凭据。

6、合法建设的结建地下建筑物可与地表上的建筑物一体申请首次登记，也可单独申请首次登记。地下建筑物不动产登记后可依法转让、出租、抵押。

规划设计作为小区公共配套设施的，不予办理登记。

（七）关于林权的不动产登记

1、林权首次登记中，以家庭承包方式取得的林地承包经营权的首次登记，由家庭承包方或委托代理人进行申请登记；在同一个林地上出现重复发证的，由不动产登记中心、林业局及该宗地原林权证的所有权利人，到现场重新进行权属确权调查，核实清楚后，进行挂网公示、注销登记后，再进行首次登记，做到“一地一证”。

2、林权转移登记中，申请人在非林地上所造的林木，可以登记林木的所有权，但在基本农田种植的林木除外；对绿化苗木包括绿化大苗，不办理林权登记。但原在林业部门已登记发证的，原则上可以进行换证登记。

3、林权更正登记中，因原始登记文件错误，不动产登记部门发现错误，书面通知权利人和利害关系人，但权利人和利害关系人逾期不提出申请的，可以进行更正登记；对利害关系人提出登记有误，权利人不同意更正的，不动产登记部门认为登记存在错误，会导致原登记法律权属关系改变的，进行注销登记后，再

进行更正登记。

4、林权补办登记中，以家庭承包方式取得首次登记的林权，其权利人长期外出打工，林权证遗失申请补办登记，可委托村、组进行申请办理。

5、林权抵押登记中，对树种为油茶的保护林参照经济林进行抵押登记。

三、严格规范不动产登记政策运用和登记发证行为

（一）依法处理不动产登记中发现的违反土地管理、规划管理等违法行为。

1、不动产统一登记实施后新批准的房产开发项目存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率的不动产，应在有关部门查处整改到位后，凭有关证明文件依法办理不动产登记。

2、不动产统一登记实施前，违反土地管理、规划管理的行为已发生并已办理商品房预售许可或建设工程已完成竣工验收或购房人已依法取得房屋所有权证现申请不动产登记的，国土资源部门应予以办理；对于开发过程中存在的违反规划条件、违反土地出让合同、违规竣工验收等违法违规情况，按照登记与监管分离的原则，由政府责成常宁市不动产登记中心抄告相关部门依法处理。

（二）商品房已办理房屋所有权证，未办理土地使用权证的

不动产登记

1、已办理房屋所有权证，土地使用权总证遗失的，档案资料齐全或发证台账完善的，经申请先公告注销土地使用权总证，再按相关程序办理不动产登记。

2、购房户已办理房屋登记，但开发商拒不提供土地使用权总证办理分摊土地登记的，经购房户申请，由市国土资源局核实后，申请市政府注销原土地使用证，再按相关程序办理不动产登记。

（三）合法宗地上房屋已转让，土地未同步转让的不动产登记

房屋所有权已多次转移并办理登记，但未同步办理土地登记的，国土资源部门在核实房地权属来源等有关资料，依法公告并注销原国有土地使用证后，按现有房屋权利人办理权利主体一致的国有建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。土地性质为划拨的，须按申请登记时的土地基准地价的 40%补缴土地出让金，办理土地出让手续。

（四）闲置土地或因新增出让土地分割转移的不动产登记

1、闲置土地不得办理登记。相关部门核实的土地闲置情况应及时书面告知不动产登记机构。因政府原因造成的土地闲置，经市国土资源部门核实审批后，才可办理登记。取得商品房预售许可的房产开发项目，土地抵押到期后不得再办理抵押登记。

2、新增出让土地需分割申请转移登记的，土地分割经城乡规划和国土资源部门审批后，不动产登记机构可受理不动产登记业务。

（五）已抵押房屋产权证或国有建设用地的不动产登记

1、不新办理只有房屋产权证的抵押登记，对原没有土地权属证书，已经以房屋产权证抵押贷款的，截止到 2018 年 12 月 31 日，抵押到期后申请续贷的，不再实行纸质登记，必须严格按照不动产登记要求登记。

2、不动产统一登记前，权利人购买已抵押国有建设用地上房屋并取得房屋所有权证，现申请办理不动产登记时土地仍处于抵押状态的，登记机构应依法办理，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明土地抵押状况。

3、非事业单位、社会团体的教育设施或医疗卫生设施设立抵押的，必须是教育设施和其他社会公益设施以外的房地产权，且目的是为了自身债务设定抵押才能办理抵押登记。

（六）土地出让年限或用途不一致的不动产登记

1、同一项目不同宗地的出让或使用年限不一致的，以项目中出让或使用年限最长的宗地为标准，补交土地价款后统一出让年限；或由权利人书面承诺，按出让或使用年限最短的宗地为标准统一项目用地出让年限。同一项目不同宗地的出让用途不一致的，按实际用途补办出让审批手续，办理不动产登记。

2、国有划拨土地原土地登记用途与实际用途不一致，因历史原因实际为住宅，已在房产管理部门办理住宅房屋产权登记，但土地初始登记或批准用途为非住宅的，办理不动产统一登记时按划拨住宅用地登记。

3、不动产统一登记实施前，划拨土地上已办理商业房产登记，与土地登记用途或批准用途不一致，权利人未发生变更的，原则上按原房产和土地登记用途和性质分别登记。规划批准用途为商业，未办理房产登记，土地登记为非商业的房产，权利人未发生变更的，原则上按规划批准用途和土地登记用途分别登记。权利人变更、产权发生转移的应按城市规划原批准用途办理出让。

4、合法取得的商业划拨用地申请办理出让，按申请登记时土地基准地价的 40%补缴土地出让金，以协议方式出让后，办理商业用地不动产登记。

（七）不动产登记的测绘问题

房屋、规划和土地测绘数据成果必须共享，不得重复测量。

开发建设时间较早，土地现状改变无法准确核实宗地坐标的房产项目，经核实没有权属纠纷，使用（测绘）面积小于出让面积的按现状实测并出具测量结果。因房产商不配合，个人申请不动产登记需对宗地和整栋建筑进行测量的，法律规定的服务性收费分摊给所有权利人，在权利人申请登记时逐宗收取。

涉及信访维稳、社会重大事项、法院查封等工作的不动产登记需测绘的，相关部门应按照维护社会稳定或服务经济发展的要求及时做好测绘服务工作，测绘服务费用由申请单位缴纳或列入市财政预算。

四、切实做好相关工作

（一）认真核实开发项目占用土地、实际用途和容积率情况

房地产项目办理不动产登记前，国土资源部门应核实房地产开发项目占用土地、实际用途和容积率情况，并及时通报相关行政主管部门。有关情况未核实的，由房地产开发商申请相关行政主管部门验收核实，产生的费用由开发商承担。房地产开发商无法履行义务的，由业主委员会或所在社区申请验收予以核实。

已经相关部门核实占用土地、实际用途和容积率情况的，办理不动产登记时应直接利用相关工作成果。已完成综合验收、未同步完成土地验收的，不再进行土地验收，综合验收成果（含房地产测绘成果）可在土地验收和不动产登记时直接利用。

（二）把控土地出让金收缴关口，防止土地出让金流失

严格执行“先税后证”原则。财政和国土资源部门应将土地出让金（包括补缴土地出让金）收缴情况、国有土地使用权出让情况及时提供给税务部门，以便税务部门加强税赋征收管理，降低税收流失风险。税务与登记部门要建立工作衔接机制，不动产项目在申请登记前应商税务部门核实税赋缴纳情况。

房地产开发企业已注销的，权利人契税纳税申报按国家税务总局 2015 年第 67 号公告执行。房地产开发企业相关欠税，由税务部门负责追缴，不影响权利人契税纳税申报，不影响权利人进行不动产登记。

（三）严格房地产开发项目审核，防范新增遗留问题

房地产开发项目竣工后，开发商应及时申请用地、规划核实和竣工验收，经核实和验收合格后才能申请不动产首次登记业务。住建部门在办理商品房预售许可时，应依法审查土地权属、规划用途等情况，对存在违法违规的，不得核发商品房预售许可。首次和预告登记必须坚持房地一体登记原则，坚决防止出现新的房地主体不一致情形。开发商必须在商品房出售后交房前办理好首次和预告登记，防范老百姓买房后，因开发商原因不能及时办理好不动产权证而新增遗留问题。

（四）加快登记数据整合，建立信息共享机制

国土资源部门要尽快完成土地、房屋、林权、水域滩涂等存量登记信息的规范化整理，建设统一、规范的不动产登记数据库，确保按上级工作部署完成历史登记数据的整理并汇交至国家不动产登记信息管理基础平台。房产和林业历史登记的存量纸质档案必须移交市不动产登记机构管理，共同利用，具备条件后统一移交市档案馆建库管理，档案馆和财政要全力予以保障。市电子政务办要组织国土资源、房产、林业等部门加强工作协同，明确

不动产登记信息共享范围、内容、方式，尽快建成不动产登记信息管理基础平台。

（五）大力推进农村区域不动产登记工作

国家正在逐步深化农村产权制度改革，各部门要及时把握政策，积极做好监管和产权登记工作。街道办事处、乡镇人民政府要切实做好农村新建住房的监管以及审批、验收的组织和把关工作，按权限、按时限监管和审批登记到位。农经和不动产登记部门要提前开展农村集体土地承包经营权确权和登记工作对接，积极开展信息共建和工作融合。国土资源部门要主动开展农村集体土地所有权登记，探索建立登记机制和登记规范。要充分维护权利人权益，依法登记合法产权，如实记载不动产现状，确保不动产产权完整有效。财政部门要确保启动农村宅基地及房屋不动产登记的经费保障。

五、工作要求

（一）加强组织领导。不动产登记涉及群众的切身利益，影响社会稳定，各部门要特别认识解决历史遗留问题的重要性和紧迫性，积极推动各类问题快速、有效化解。建立不动产登记疑难问题联席会审机制，成立市长任组长，分管国土、住建、城乡规划市领导为副组长，相关职能部门负责人为成员的联席会议领导小组，实行二级会审制。按照“国土提交、政府决策、部门承办”的流程，由国土资源部门提出问题清单，涉及职能部门一般性问

题的，由领导小组批转职能部门会审处理，涉及综合性或重大问题的，由领导小组会审决策。坚持“依法依规、稳妥有序、先行登记、并行完善”的原则，区分类别、区分缓急，切实做到从根本上解决这些问题。

（二）理顺职责关系。国土、住建、城乡规划和税务部门是化解不动产登记历史遗留问题的执行主体。要信守政府承诺，正确厘清行政监管和登记的职责关系，畅通工作渠道，实现审批和登记有序对接。对在不动产登记过程中发现的违反土地管理、城乡规划、建筑质量等方面的违法行为，要切实履行好行业监管职责，符合条件的应积极补办审批手续。各部门内部要深度整合职能，破解“中梗阻”，实现一站式办结。要加强政策解读和宣传，用老百姓容易接受的、通俗易懂的语言做好国家法律法规和相关政策的宣传解释工作。要密切关注舆情动态，加强舆论引导，共同营造良好社会氛围。

（三）切实维护权益。依法处理不动产登记中发现的违法违规行为。不动产统一登记实施前，违反土地、规划管理的行为已发生并已办理商品房预售许可、竣工验收合格、购房人已依法办理房屋产权证的，登记部门应予以办理，其开发过程中存在的违法违规情况，由相关部门依法处理。要积极回应群众诉求，部门间要通过联合办公完善手续，提高效率，不得要求群众自我举证、往返跑路。要将用地企业与住户区别开来，在依法处理违法违规

和追缴土地出让金的同时，不影响购房者对房屋交易和不动产登记手续的办理，对应由企业承担的违法成本，不得转嫁到住户身上。严禁为“小产权房”办理不动产登记。

（四）实行严肃问责。各相关部门加强对在建开发项目的监管，一旦发现违法违规行为，及时查处，及时处置，否则将严厉追究相关主管部门责任。常宁市不动产登记中心抄告到相关部门的违法违规情况，相关部门应依法限期（原则上在 1 个月之内）处置到位，否则，依法追究责任单位的不作为和失职行为。

本意见自公布之日起 30 日后生效，各部门、不动产登记机构按本意见审批和办理不动产登记，市人民政府以前的文件与本意见有冲突的，以本意见为准。今后凡上级出台的相关规定与本意见不一致的，以上级出台的相关规定为准。本意见自发布之日起有效期两年。

常宁市人民政府
2018 年 12 月 27 日

抄送：市委各部门，市人武部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市人民法院，
市人民检察院。

常宁市人民政府办公室

2018 年 12 月 27 日印发

（共印 80 份）