

东莞市人民政府文件

东府〔2009〕41号

关于印发《东莞市已建房屋补办房地产权手续 总体方案》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市已建房屋补办房地产权手续总体方案》业经2009年4月13日召开的今年第9次市党政领导班子联席会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇〇九年四月十五日

东莞市已建房屋补办房地产权手续总体方案

为妥善处理历史遗留问题，明晰已建房屋产权，盘活存量土地，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《广东省控制性详细规划管理条例》、《广东省实施〈土地管理法〉办法》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》、《广东省城镇房地产权登记条例》等法律、法规和规章的规定，结合我市实际，制定本方案。

一、工作目标

对已经建成而相关手续不全的违法建筑，兼顾产业结构调整和城市有序发展的要求，采取灵活措施与变通办法，为其补办所缺手续，明确土地和房屋产权，以有效破解企业融资、上市、资产重组等过程中的具体障碍。

二、工作原则

（一）尊重历史，实事求是。城市规划、建设、管理方面的相关法律、规章和制度是逐步健全的，对在此之前已经出现的既成事实，要按照当时特定的客观条件与历史环境，从解决历史遗留问题的角度出发，具体情况具体分析，历史问题历史解决，立足现实采取对策。在补办房地产权手续过程中，对于经营性项目，市核心区、镇中心区的已建项目以及未建成区的项目，要从严把关。

（二）依法行政，用足政策。以科学发展观为指导，确立土地合法利用、城市有序发展、建筑安全、消防安全等政策底线，依法维护好长远利益和根本利益。与此同时，解放思想，积极创新，从推动经济转型、有效利用资源和优化行政服务的角度出发，把握好立法精神与政策意图，充分用活、用足、用好有关政策。

（三）突出重点，逐步解决。结合保障经济增长、产业结构调整 and 激活要素资源的整体部署与现实需要，坚持试点先行、逐步推广，有选择、有计划地分批安排相关项目。确定解决问题的总体思路、原则和方案后，在此基础上，配套完善相关实施细则与操作办法，并汇编发布。

（四）完善运作，确保效率。进一步完善房地产权手续补办的运作模式，相关职能部门适当放权，强化镇街审核把关责任，市镇两级分别会审会办，对申请补办房地产权手续的已建房屋实施统一受理、集中审核，确保审批效率，加快工作进度。

三、适用范围

（一）“已建房屋”的定义。本方案所称“已建房屋”，是指2008年5月28日以前已建成（即以市人大常委会审议通过的《东莞市在建违法建筑处理办法》颁布时间为界限），在本市行政区域范围内，依法已建成但未办理土地权利证书或《房地产权证》，或违反土地、规划、建筑等有关法律法规，建成的下列各类建筑（不包括私人住宅和商品房）：

1、未经规划和国土部门批准，未领取《建设工程规划许可证》，非法占用土地兴建的交通、能源、工业以及商业等项目的建筑物及其生活配套设施；

2、未办理施工许可手续违法兴建，及未经竣工验收合格（备案）已交付使用的各类建筑。

（二）已建房屋补办房地产权手续的基本条件：

1、不违反土地利用总体规划；

2、不违反城镇总体规划，不违反生态控制线规划要求（特殊情况经专项评估且经市镇两级会审会办批准的除外），与道路网络规划不冲突、与重大公共和公建基础设施规划不矛盾的；

3、经房屋安全鉴定其房屋安全状态不属于 C、D 类（其中 C 类是指部分承重结构承载力不能满足正常使用要求，局部出现险情，构成局部危房，D 类是指承重结构承载力已不能满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整幢危房）的；

4、经勘察不存在消防安全隐患的（包括整改后）；

5、不在水利工程管理范围内（尚未确权为国家所有的除外）；

6、没有被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的；

7、权属无争议的；

8、按有关规定，业主愿意在补办相关手续过程中，补缴相关规费和罚款的。

四、处理期限

(一) 要求各镇街(含松山湖、虎门港以及生态园)于本方案颁布起1个月内,将2008年5月28日前辖区范围内已建成的房屋进行登记造册、建立台帐,报市城市管理综合执法局备案,具体登记造册表由市城市管理综合执法局结合实际制定后另行下发。

(二) 凡属于本次登记造册、台帐范围以内的已建房屋,并且符合本方案适用范围、基本条件的(违法性质特别恶劣的除外),必须于2009年5月20日起至2012年4月19日止,按照本方案规定的流程申请补办、完善相关手续。

(三) 凡不属于本次登记造册台帐以内的已建房屋,今后相关职能部门不得为其补办房地产权手续。同时,市有关部门亦要依据现行法律、法规的规定从严查处。

五、运作模式

(一) 运作机构。市成立已建房屋补办房地产权手续工作办公室(设在市房产管理局),通过定期会审会办的方式,具体负责日常有关工作。办公室主任由市政府黎达潮副秘书长担任。

各镇街参照市的做法,成立相应的已建房屋补办房地产权手续工作机构(设在规划建设办),由镇人民政府(街道办事处)镇长(办事处主任)牵头负责,办公室主任由镇街分管城建工作的领导担任,办公室要配备熟悉业务、数量充足、办事认真的工作

人员。

(二) 运作流程。采取两级负责、集中会审会办的方式，即已建房屋房地产权补办手续，由已建房屋业主统一向属地镇工作办公室提出申请、报送资料；由属地镇工作办公室组织进行初审；由市工作办公室复核后，再由属地镇工作办公室代已建房屋业主前往市镇两级各职能部门补办相关具体手续和证件，直至核发房地产权证书。

六、补办土地权利证书所需资料

- (一) 批次报批批复；
- (二) 市国土资源局出具的违法用地处置及罚款缴纳凭证；
- (三) 市国土资源局出具的用地预审意见；
- (四) 市城建规划局出具的《建设用地规划批准书》、《建设用地规划许可证》以及规划红线图；
- (五) 建设用地相关批复文件；
- (六) 土地出让合同（仅限办理国有出让或集体土地流转出让手续时提供）；
- (七) 相关表格及图纸。

七、补办《房地产权证》所需资料

- (一) 市国土资源部门出具的土地权利证书；
- (二) 属地镇街规划建设办或市建设工程质量监督站出具的《质量监督情况说明》，或者市建设局出具的《房屋安全鉴定报告》

备案凭证;

(三) 市建设局出具的《建设工程施工许可证》、《房屋建筑工程和市政基础设施竣工验收备案证书》,或《东莞市房屋安全检查证书》;

(四) 市城建规划局出具的《建设用地规划许可证》;

(五) 市城建规划局出具的《建设工程规划许可证》;

(六) 消防部门出具的《消防审核意见书》;

(七) 消防部门出具的《工程竣工消防验收意见书》,或《责令限期改正意见书》和《复查合格意见书》。

八、配套政策

(一) 简化 1998 年 1 月 1 日前已建项目补办房地产权手续。明确 1998 年 1 月 1 日前已建成的村镇建设项目(即不包括市区建设项目),如目前建筑物符合消防和质量安全要求(包括整改后),能提供消防复查合格意见书和房屋安全检查证书,且已于 1998 年 1 月 1 日前办理了土地权利证书,并在属地镇街规划建设办完善了规划报建手续的,可直接前往市房产管理局补办《房地产权证》。

1998 年 1 月 1 日前已建项目如不符合上述条件之一,以及 1998 年 1 月 1 日至 2008 年 5 月 28 日期间建成的村镇建设项目(包括市区建设项目),必须按照本方案的有关规定补办相关手续。

(二) 以灵活变通的方式核发《建设用地规划批准书》。明确

市城建规划局在补办房地产权手续过程中,按照灵活变通的方式,只要已建房屋不违反城镇总体规划,不违反生态控制线规划要求(特殊情况经专项评估且经市镇两级会审会办批准的除外),与道路网络规划不冲突,与重大公共和公建基础设施规划不矛盾的,即可补发《建设用地规划批准书》。

(三)延长《建设用地规划批准书》有效期限。明确由市城建规划局将《建设用地规划批准书》的有效期限由1年延长至2年。

(四)凭证明先行办理相关手续或提前进行技术审查。明确已建项目在补办农地转用和征收手续报省审批的过程中,由市国土资源局出具“同意该地块向省政府申报农地转用和征收用地手续,手续正在办理中”的证明,用地单位凭此证明先行前往其他部门办理相关手续或提前进行技术审查,各相关职能部门对该证明应予认可。

(五)凭证明先行办理融资相关手续。市已建房屋补办房地产权手续工作办公室进行集中会审会办前,应当对已建房屋项目进行初审,对符合相关补办房地产权手续基本条件的,可先行向属地镇街出具“项目符合补办房地产权手续的基本条件,手续正在办理中”的证明,已建房屋的业主可凭此证明先行与相关金融机构协商融资有关事宜。

(六)简化补办集体建设用地使用权流转手续签名证明材料。

明确已建项目为补办集体建设用地使用权流转手续，在填报《集体建设用地使用权流转申请表》时，若地上建筑物属于在《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（省府令第 100 号）实施（即 2005 年 10 月 1 日）之前已建并流转的，可不再需要用地权属的村集体 2/3 以上村民（或村民代表）签名确认，由村集体主任签名加盖公章予以确认；之后建成的，要求提供 2/3 以上村民或村民代表签名确认的村民大会纪要或书面意见。

（七）取消“建设工程规划核实”环节。明确已建项目在办理《建设工程规划许可证》过程中，取消“建设工程规划核实”环节，由市城建规划局直接核发《建设工程规划许可证》正本。

（八）解决年度用地指标。以市城市管理综合执法局备案的各镇街已建房屋台帐为依据，由市统一安排，分三年向各镇街下达专项土地利用年度计划指标，供各镇街统筹使用，专门用于台帐上符合基本条件的已建房屋补办用地手续。

（九）理顺消防与规划部门工作衔接。明确已建项目在补办手续过程中，在消防部门办理的《消防审核意见书》、《工程竣工消防验收意见书》，与在规划部门办理的《建设工程规划许可证》，互不作为前置条件（即并联审批），即业主向消防部门申报施工设计审核（土建+装修+设施）时，可不提供建设工程规划许可文件。

（十）理顺建设与房管部门工作衔接。明确 2008 年 5 月 28 日前已建成的房屋，已建项目业主可按照现行有关政策补办《建

设工程施工许可证》和《竣工验收备案证书》后，前往市房产管理局补办《房地产权证》；或者凭市建设局出具的《房屋安全检查证书》替代《施工许可证》和《竣工验收备案证书》，直接前往市房产管理局补办《房地产权证》。

（十一）妥善解决历史遗留用地问题。参考省国土资源厅“三旧”改造相关用地政策，根据建筑物实际建成时间，按以下方式办理完善用地手续：一是属于1987年1月1日之前建成的，可根据《确定土地所有权和使用权的若干规定》办理土地初始登记手续，直接将土地使用权确权给用地单位。二是属于1987年1月1日至1999年1月1日建成，涉及将集体土地征为国有的，可按1987年实施的《土地管理法》报市政府审批。三是1999年新修订的《土地管理法》实施后，2006年8月31日《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）实施前已建的工业项目，申请使用国有土地的，报省审批征地手续后可向社会公示后并继续以协议出让方式办理供地手续；2002年7月1日《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》实施之前已建的经营性项目，申请使用国有土地的，向社会公示后可以协议出让方式办理供地手续。

主题词：城乡建设 房地产权△ 方案 通知

抄送：市委属各单位，市人大办，市政协办，市纪委，市中级人民法院，市检察院，中央、省属驻莞有关单位。

东莞市人民政府办公室秘书四科

2009 年 4 月 15 日印发
