**天津港保税区解决不动产登记历史**

**遗留问题实施意见**

**（征求意见稿）**

一、总体要求

深入贯彻落实习近平总书记在天津视察时的重要指示精神，以“四个善作善成”为指导，持续提升营商环境，切实解决我区建成项目不动产登记历史遗留问题，全力助推企业盘活存量扩大增量提升质量，为保税区高质量发展提供保障。

二、适用范围

保税区国有土地上已建成投入使用的商业、办公、工业、仓储等房屋涉及的历史遗留问题纳入本意见处理范围。

三、处理办法

**(一) 关于用地手续不完善的问题**

保税区规建局可以按照项目建设时的政策规定，拟定划拨或协议出让方案，经保税区管委会同意后报市规资局滨海新区分局补办用地手续。已办理房屋所有权登记、未办理用地手续的项目，经公告权属清晰无争议的，经保税区管委会同意报经区政府同意后，直接按现状补办划拨或协议出让手续。

**(二) 关于欠缴土地出让金的问题**

建设单位未按规定缴纳土地出让金或需要补缴土地出让金的，应当依法缴纳所欠出让金后，方可办理不动产登记。

**（二）关于建设工程规划手续不齐全的问题**

对于未突破生态保护红线在城镇开发边界内，且已取得国有土地权属证书或已办理用地批准手续的建筑，按以下程序办理：

1.经区规建局审核，现状建筑符合控制性详细规划（以下简称控规）的，报经管委会同意后，可予以保留，并按以下方式出具规划核实意见函(见附件)：

（1）现状建筑取得阶段性规划许可的，区规建局依法履行处罚程序后，出具规划核实意见函。

（2）现状建筑未取得阶段性规划许可的，区规建局函告相关执法部门，相关执法部门依法履行处罚程序后，区规建局出具规划核实意见函。

2.经区规建局审核，项目现状建筑不符合控规的，区规建局召集区发改局、城环局、社发局、应急局等部门，对周边环境对房屋影响、房屋与周边环境和安全关系、是否影响近期规划实施等情况进行论证。论证通过的，报管委会同意后，出具予以保留的论证意见。根据取得规划许可情况，相关执法部门依法履行处罚程序后，区规建局出具规划核实意见函，将来结合地区控规编制、修编或修改，将论证通过的项目纳入控规。

规划核实意见函代替办理不动产登记所需的建设工程规划许可证及规划验收合格证。

**（三）关于建设主体灭失的问题**

建设项目未办理首次登记，建设单位已灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理首次登记；没有承继单位或上级主管部门的房屋，可由保税区管委会指定的机构或组织代为申请办理建设项目的首次登记后，再为购房人办理转移登记。首次登记与转移登记可根据实际情况一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。

建设项目已办理首次登记，建设单位灭失的，有承继单位或上级主管部门的，可由承继单位或上级主管部门配合办理后续转移登记；没有承继单位或上级主管部门的，可由购房人提供权属来源证明材料公告三个月无异议后，当事人可以单方申请办理不动产转移登记。

**（四）关于无法办理竣工验收备案的问题**

对于建成时间较早的房屋，不具备办理建设工程竣工验收备案条件的，以符合消防要求的消防验收备案意见及一年内符合房屋结构安全要求的房屋安全鉴定报告代替竣工验收备案手续。

房屋已通过原消防验收主管验收备案的，无需再次办理消防验收备案。建设单位依据本《意见》申请出具消防验收备案意见的，原则上应提供项目现状图纸，并委托具有资质的第三方对房屋现状进行消防安全评估和消防设施检测并取得合格报告。

房屋安全鉴定报告由申请人委托有资质的第三方检测机构出具。检测机构对其出具的工程质量结构安全性鉴定结果负责，并承担相应法律责任。

四、办理程序

申请人根据《天津市不动产登记条例》、《天津市不动产登记规范》及本意见的规定向区规建局提出登记申请。区规建局召开专题业务会审会，对项目的用地、规划、人防建设、消防、房屋安全等情况进行审查，经审查符合要求的，应当在3个工作日为申请人办理不动产登记手续。

本意见自公布之日起施行，有效期为三年。本意见由天津港保税区规划国土和建设交通局，作为此项工作的主管部门，负责解释。

附件：规划核实意见函

附件

关于XX项目规划核实意见的函

XX单位：

你单位申请保留的XX项目，建筑面积XX平方米，用途为住宅，经审核，我局对现状保留无意见，保留建筑物总平面图详见附件。此函仅作为办理不动产登记所需规划的要件，其他有关立项、环保等方面的工作请你单位按相关部门要求做好落实。

附件：保留建筑物总平面图（图上盖区规划资源主管部门公章或业务章）