

# 杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2023〕12号

## 杭州市人民政府办公厅关于加快解决 不动产登记涉及历史遗留问题的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为践行以人民为中心的发展思想，保障群众合法权益，有效化解社会矛盾，根据《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》（自然资发〔2021〕1号）等文件精神，结合我市实际，经市政府同意，现就加快解决不动产登记涉及历史遗留问题的有关事项通知如下：

### 一、基本原则

（一）尊重历史。对于政策不完善、监管不到位、开发企业或施工单位违规等非群众自身原因造成的问题，以保护权利人合

法权益为根本，以是否符合当时政策为基本准则，按照“法不溯及既往”原则，客观公正地进行处置，确保不留“后遗症”。

（二）依法依规。信守政府承诺、维护政府公信，不动产统一登记之前依法颁发的各类不动产权证继续有效；已经依法享有的不动产权利，不因登记机构或程序的改变而受影响。以事实为依据，不得以不动产登记代替审批管理，对于开发建设单位、监管部门、相关权利人应当履行的法定职责和义务，坚决依法落实到位。

（三）协同联动。各区、县（市）政府要落实主体责任，发挥协调抓总作用；市规划和自然资源、建设、住保房管、城管、税务、财政等部门要各司其责、密切协同；建设单位、开发企业等各方权利主体要积极配合，合力推动历史遗留问题妥善解决。

（四）高效廉洁。健全机制、理顺流程、缩短时限，实现群众不动产“办证难”诉求统一归集化解，最大限度便民利民。严格按规矩办事、按程序决策，对于历史遗留问题导致不动产“办证难”涉及的重大事项，落实请示报告、容错报备、集体议事决策等制度，主动接受监督评议，从严防控廉政风险、法律风险、社会风险和舆情风险。

## 二、适用范围

2021年1月4日（含）前国有建设用地上房屋已建成并转移（包括交易、安置、房改等情况），土地及房屋来源合法，权属清晰，因各种原因长期不能正常办理不动产登记的住宅项目，适用

本通知。

有下列情形之一的房屋，不适用本通知：

1. 存在权属争议；
2. 存在重大安全、消防隐患；
3. 严重影响规划实施；
4. 被列入征收或改造、整治等拆除范围；
5. 涉及违法用地、违法建筑；
6. 被法院查封或涉及刑事侦查等不适宜纳入的情形。

### 三、分类处置

#### （一）拆迁安置房办证。

1. 各区、县（市）要加快推进辖区内已回迁安置项目的安置核查，具体可指定属地规划和自然资源部门或组建多部门联审专班负责，安置核查涉及多个事项的，同一区、县（市）的核查主体应予以统一。安置核查主体确定后，由各区、县（市）政府函告市规划和自然资源局备案。对已备案的安置核查主体出具的核查意见，各不动产登记机构直接予以采信。

2. 各区、县（市）要积极推行“按户核查、按套扣减”的做法，对已先期安置交付和安置标准范围内的成套房屋，先行出具核查意见，被安置人可持拆迁协议、安置协议、安置核查意见等资料先行办理该部分安置房不动产登记，实现“分一套、核一套、办一套”。

3. 集体土地上的征迁项目，签订安置补偿协议时已计入安置

人口的户籍在册人员，在回迁安置时户籍虽已外迁但仍计入回迁安置人口、且未享受其他安置政策的，经区、县（市）安置核查主体核查确认后，办理不动产登记。

4. 集体土地上的征迁项目，属于超面积安置的扩面标准以内部分，各区、县（市）已有统一办法和结算标准的，经各区、县（市）政府确认后，按原办法和结算标准处置；超出各区、县（市）扩面标准以外部分，原则上应按照回迁时的市场评估价进行结算。处置后的超面积安置房，经区、县（市）安置核查主体核查确认后，办理不动产登记。

5. 2011年1月21日（含）前核发国有土地房屋拆迁许可证的项目，涉及无证房产拆迁签订产权调换协议并已安置，原被拆迁房屋参照未登记建筑认定标准可认定为合法建筑的，经区、县（市）安置核查主体核查确认后，办理不动产登记。

6. 安置主体和安置房产权主体不一致、签订安置协议发生在2008年12月8日（含）前的，不再核查安置房调拨手续，被安置人持拆迁协议、安置协议、安置核查意见等材料办理不动产转移登记。安置主体和安置房产权主体不一致、签订安置协议发生在2008年12月8日后且涉及安置房源多道调拨的，由安置主体提出申请，经市建委（市清理解决拆迁安置遗留房产办证问题协调小组办公室，以下简称市安置办证办）审核后，由当前产权主体直接调拨至安置主体名下，并办理不动产转移登记；产权主体灭失的，由安置主体提出申请，市建委（市安置办证办）可出具

意见直接调拨至安置主体名下；安置主体灭失的，由其承继单位提出申请，经市建委（市安置办证办）审核后调拨至其承继单位名下。属区、县（市）级安置房源的，经各区、县（市）政府批准后参照执行。

安置主体在回迁安置前应完成安置房源的调拨手续、办理不动产登记，再按规定签订回迁安置协议。

7. 2021年1月28日（含）前，上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、钱塘区范围内，签有集体土地委托安置协议的项目，可由征迁主体或被委托主体报市建委（市安置办证办）审核后，直接将安置房转移登记至被安置人名下；其他区、县（市）可参照执行。国有土地委托安置项目也可参照执行。

## （二）危旧房改善办证。

8. 市住保房管局或原市历史建筑保护中心名下调拨购买的房源，用于各区、县（市）危旧房改善或历史建筑保护项目有证房产安置的，经市住保房管局或市文物遗产与历史建筑保护中心同意，按不动产登记程序，直接办理转移登记至被安置人名下。

9. 因权利人个人原因无法确认指界或不能到场指界的，由危旧房改善项目实施单位提供材料，证明改善后房屋墙界及宗地界址清晰的，报区、县（市）政府确认指界。

## （三）已验收并交付入住的开发建设项目办证。

10. 商品房项目建设单位破产的，由破产管理人依法申请办理不动产首次登记；解散或清算的，由清算组依法申请办理首次

登记。保障性住房或拆迁安置房项目建设单位已撤销、注销、合并、分立或转制的，由其承继单位或其上级主管部门作为申请主体申请办理首次登记。

11. 开发建设单位不配合办理不动产首次登记，经业主提起仲裁、诉讼，不动产登记部门确认符合首次登记条件，经仲裁委员会仲裁、人民法院裁定不动产登记申请义务人的，当事人可持生效法律文书申请办理首次登记，不动产登记簿应记载相关情况。业主在缴纳相关税费后，可申请办理转移登记。

12. 建设项目仅完成部分不动产首次登记的，剩余部分由建设单位提供申请表、身份证明等材料办理首次登记。建设单位已注销的，申请人提供不动产权属来源凭证后，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中记载权利变动情况，原不动产权利人的不动产权证不再颁发；建设单位吊销未注销的，原则上由建设单位申请办理首次登记，建设单位拒不配合的，经公告无异议后，首次登记与转移登记一并办理，并在登记簿中记载权利变动情况，原不动产权利人的不动产权证不再颁发。

13. 为保障购房群众的合法权益，房屋已销售且交付使用的开发建设项目，涉及欠缴土地出让金、开竣工违约金、房屋质保金、物业专项维修资金、物业保修金、城市市政基础设施配套费以及相关税费的，报经属地政府同意后，按“谁收缴、谁追缴”原则，收缴部门依照法定程序向开发建设主体追缴相关费用。同时，按照“证缴分离”的原则，对已合法销售部分的房屋办理竣

工验收和不动产首次登记。买受人可凭商品房预（销）售合同和交接书缴纳契税办理转移登记。

#### （四）房改房办证。

14. 机关事业单位或国有企业已撤销、合并或注销，房屋有指定单位接收的，根据资产接收材料或国有资产主管单位意见登记至接收单位名下用于房改；无接收单位的，经国有资产主管单位或上级主管部门同意，纳入直管公房管理，由属地住建部门办理直管公房不动产登记后用于房改。

#### （五）其它情况。

15. 保障性住房、拆迁安置房项目，建设项目部分（单独楼栋）符合规划，且经属地政府牵头论证具备独立使用功能和竣工验收条件的，区、县（市）规划和自然资源部门可对符合规划部分（单独楼栋）先行核实，并出具分期竣工规划核实意见，作为办理符合规划部分（单独楼栋）后续验收和不动产登记材料。

16. 城镇私房住宅符合以下情形，且使用至今，权属清晰无争议，未列入征收范围，房屋安全经鉴定合格的，由当事人向不动产登记部门申请，经公告无异议后办理不动产登记：

（1）1983年12月10日前已建成的房屋；

（2）1983年12月10日至1992年8月13日期间建成，取得建设许可证并按照许可内容明确的层次、面积及房屋用途进行建设或已领取土地使用权证，但因历史原因审批手续不完整而未

登记的房屋。

本通知自 2023 年 2 月 20 日起施行，有效期至 2028 年 2 月 19 日，由市规划和自然资源局负责牵头组织实施。

杭州市人民政府办公厅

2023 年 1 月 19 日

（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。  
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。  
市各民主党派。

---

杭州市人民政府办公厅

2023年1月20日印发

---

