西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题

化解方案

(听证稿）

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)、《文山州人民政府办公室关于加快化解不动产登记历史遗留问题专项整治工作的通知》（文政办发〔2021〕88号）等要求，为切实维护群众权益，化解群众矛盾，维护社会稳定，提高城镇建设品质，解决好城乡规划区范围不动产历史遗留问题，协调城乡空间布局，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，结合西畴县实际，制定西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻落实习近平总书记两次考察云南重要讲话精神,牢固树立为民服务意识，以化解不动产历史遗留问题，完成房地一体登记为出发点，以维护群众合法权益为落脚点，按照“依法依规、民生优先、分类处置”的原则，妥善解决城镇边界内建设用地历史遗留问题。通过全面开展遗留问题化解处置，达到“清理过去，管理当前，规范今后”的目的，营造良好的城乡发展环境，为全县经济社会健康发展奠定良好的发展基础。

二、工作原则

（一）依法依规，实事求是。既要严格按照法律法规开展确权登记，也要实事求是依法妥善处理历史遗留问题，充分考虑城乡建设发展的历史现状，客观公正处理历史遗留的未批先建、超范围建盖等违规问题。

（二）摸清底数，分类处理。对城镇规划区范围存量违法用地和违法建筑及手续不完善房屋摸清底数、建立台账，分类研判，精准施策，依法依规有序处置。

（三）妥善处理，促进和谐。本着尊重历史、结合当下，维护和谐稳定的工作导向，妥善处理争议或纠纷，积极化解群众反映的强烈突出问题和矛盾，为群众排忧解难题，实现民有所居、住得安心、过得舒心，构建和谐安定社会环境。

（四）尊重历史，照顾现实。坚持化解存量、遏制增量，充分考虑城乡建设发展的需要，解决城镇化发展瓶颈问题，推进社会治理体系和治理能力现代化，全面客观公正处理历史遗留问题，切实保障民生。

三、化解处置范围

（一）县城区、兴街镇城镇开发边界线范围内及7个乡规划区范围内拥有集体土地使用证、房屋所有权证、不动产权证等权属证书的，按程序补交土地出让金后变更为国有土地。

（二）县城区、兴街镇城镇开发边界线范围内规划区及7个乡政府驻地规划区范围内符合国土空间规划，但土地权属来源不完善的。房屋现状属于已公开发布的国土二调、三调成果，城镇规划区内二调（含二调零星地物）和三调图斑地类为建设用地的。

（三）有权属证书但建设超建。县城区、兴街镇城镇开发边界线范围内及7个乡规划区范围内拥有权属证书但未取得《建设工程规划许可证》及取得《建设工程规划许可证》在建设过程中超出用地范围和规划许可范围不影响规划的。

四、化解处置类别

（一）用地的处置措施

本次用地化解时间段为2020年7月3日前无任何用地手续或超出用地范围的建筑物用地，采用补交土地出让金补签宗地出让合同方式化解。

1．有权属来源的办理。权属来源清楚、证书齐全，根据相关文件，结合历史原因及现状，由权利人按证书使用权面积以划拨变出让方式出具土地评估报告，明析土地出让价格（不低于基准地价）与县自然资源局签定线下宗地出让合同，缴纳宗地出让金及完善税收。原权利人提出宅基地使用权及房屋所有权注销申请进行宅基地使用权及房屋所有权注销登记后，按照不动产登记程序办理新的不动产权证书。

2．土地权属来源和建房手续不完善的。房屋地类现状在国土二调、三调成果属于建设用地并符合西畴县国土空间规划，土地权属来源和建房手续不完善的，根据相关文件，由自然资源部门按房屋占地实际面积走市场价格评估方式出具土地评估报告，明析土地出让价格（不低于基准地价）采取协议出让方式出让给现权利人签定线下宗地出让合同，由权利人缴纳宗地出让金及完善税收，按照不动产登记程序办理不动产权证书。

3．有权属证书而超出用地范围建设的。超出用地范围的，由自然资源部门按房屋超出用地范围建设占地实际面积走市场价格评估方式出具土地评估报告，明析土地出让价格（不低于基准地价）采取协议出让方式给现权利人并签定线下宗地出让合同，由权利人缴纳宗地出让金及完善税收，按照不动产登记程序办理不动产权证书。

责任单位：西畴县自然资源局、各乡镇人民政府。

化解时限：2025年12月30日前

（二）构筑物的处置措施

有权属来源的建筑物在2015年之前建盖的居民住宅，在符合国土空间规划的前提下，可以按正常程序补办《建设工程规划许可证》及《建设工程规划核实》，2015年1月1日至2020年7月3日之间建盖的按下列方式处置化解。在化解以下问题时所产生的费用按谁违法谁承担的原则处置，并签定相关承诺书。

1．城乡规划区未取得建设工程规划许可证，经审查符合国土空间规划的居民住宅，按照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条之规定，对该建筑处建设工程造价百分之五的罚款，按程序完善建房相关手续。

2．城乡规划区未取得建设工程规划许可证，经审查符合国土空间规划的居民住宅，需提供有鉴定资质单位出具的房屋安全认证相关材料，按照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条之规定，对该建筑处建设工程造价百分之五的罚款后，按照控制性详细规划（包含但不仅限于《西畴县中心城区控制性详细规划》）允许的范围给予完善相关建房手续。

3．城乡规划区范围内凡属于加层的居民住宅，经审查符合国土空间规划的情形，需提供有鉴定资质单位出具的房屋安全认证相关材料，对该建筑处建设工程造价百分之五的罚款后，按程序完善相关建房手续。

4．建房时局部超出已批准的规划许可范围，但不严重影响规划的居民住宅，经审查符合国土空间规划的情形，按照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条之规定，对该建筑处建设工程造价百分之五的罚款，按程序完善相关建房手续。

责任单位：西畴县自然资源局、各乡镇人民政府。

化解时限：2025年12月30日前

五、处置工作步骤

（一）工作准备（2024年1月1日至2024年2月29日）。

各乡（镇）人民政府排查时间段为2020年7月3日前建盖的房屋，对本辖区开发边界线内及驻地居民住宅用地排查统计化解清单，居民住户自愿提出申请，乡镇向县人民政府提交请求化解请示。

1. 合法性审查阶段（2024年3月1日至2024年4月30日）。方案初稿，按重大决策事项走听证合法性程序，形成可实际操作实施方案后报县政协民主征求意见，由县人民政府召开常务会决定，县委召开常委会审查、县人大常委会决议。
2. 化解处置阶段（2024年5月1日至2025年12月30日）。依法公告，居民自愿提出申请，经乡（镇）人民政府审核同意后，由第三方进行勘测定界和土地价值评估并出具勘测定界报告和价值评估书，提交县自然资源局审核通过后并签订国有土地使用权出让合同，缴纳土地价款。方案适用于发布之日起前已经建成的且符合补办用地手续条件的遗留问题及居民住户自愿变更权属的，需在2025年12月30日前缴清罚款和相关税费，申请补办用地和规划许可手续。逾期未申请补办用地和规划许可手续又不缴纳罚款和相关税费的，将依法从严从重处理。本方案实施后，非法买卖和非法占用土地用于个人建住宅及违法建设的，依照相关法律法规一律予以拆除，恢复土地原状。

六、组织领导和职责分工

（一）加强组织领导。为确保我县化解城镇规划区范围内集体用地转国有用地及历史遗留违法违规建设处置工作有序开展，经县人民政府研究，决定成立“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解方案”工作领导小组，其组成人员如下:

组 长：黄明勇 县委书记

刘晓东 县委副书记、县长  
副组长：张廷伟 县人大常委会主任

陆盛开 县政协主席

骆瑞荣 县委副书记、县委统战部部长

江尚海 县委常委、常务副县长

蒋俊林 县委常委、政法委书记

苏科精 县委常委、县委办公室主任

阳国兵 副县长

葛 丹 副县长、公安局局长

成 员：（待定）县政府办公室主任

孙先友 县司法局局长

周 纯 县审计局局长

刘兴昌 县财政局局长

张 凯 县税务局局长

　　　 王显坤 县自然资源局局长

　　　　冯光荣 县发改局局长

张选泽 县住建局局长

刘礼刚 县综合执法局长

何兴娥 县信访局局长

各乡（镇）人民政府乡（镇）长

领导小组下设办公室于县自然资源局，由王显坤同志兼任办公室主任，办公室工作人员根据工作需要从相关成员单位抽调组成。领导小组负责统筹推进全县“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解”处置工作，研究制定“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解”具体工作措施，协调解决工作推进中存在的重大问题。领导小组办公室承担领导小组日常工作，负责沟通联系各部门、收集汇总资料和信息等工作，督促相关部门和各乡（镇）高效开展“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解处置”工作，及时向领导小组汇报工作开展情况。

领导小组成员若因职务变动，由领导小组成员单位相应职务人员自行递补，报领导小组办公室备案，不再另行发文。

1. 领导小组成员单位职责分工

各乡（镇）人民政府和相关职能部门要履职尽责，确保化解工作取得实效。

**各乡（镇）人民政府：**牵头协调组织工作的开展、宣传、发动、排查、完善材料上报等化解工作。

**县自然资源局：**统筹指导开展全县化解城镇规划区范围内建设用地历史遗留问题处置工作，定期汇总并报送工作进展情况。指导各乡（镇）依法开展西畴县化解城镇规划区不动产历史遗留问题化解工作，负责对符合化解条件的居民住户占地进行国土二调、三调是否是建设用地进行认定、签定国有土地使用权出让合同和按程序办理不动产权证，按照工作职责履行责任。

**县公安局：**对阻碍查处“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解处置“工作的，依法处理，保障查处工作秩序良好。

**县住建局：**对拆迁安置点出具拆迁安置相关证明材料，并配合县财政局筹集拆迁安置点抵扣土地价款进行入库。

**县发改局：**负责对“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解”处置工作中相关价格的认定等工作。

**县财政局：**负责“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解”处置工作中相关收费单据、罚没收据的使用进行监督管理和经费保障工作，对拆迁安置点抵扣土地价款进行筹集入库。

**县税务局：**对自愿缴纳土地出让价款的居民住户收取土地出让金和税款。

**县司法局：**负责对“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解”工作方案按重大决策事项开展合法性审查。并负责对“方案”处置工作提供合法性指导。

**县信访局：**负责涉及“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解”信访事项受理及交办工作；重点信访人的教育稳控及疏导化解工作，及时处理因化解工作引起的信访问题。

**县综合执法局：**负责城乡综合执法处置，拒不完善合法手续依法开展治理违法违规行为。

**其余各成员单位：**结合各自工作职责，配合做好“西畴县城镇规划区不动产历史遗留问题化解处置”有关工作。

（三）组建工作专班

为保证该项工作的正常开展，特成立工作专班，具体名单为：

班 长：骆瑞荣 县委副书记、县委统战部部长

阳国兵 副县长

副班长：孙先友 县司法局局长

刘兴昌 县财政局局长

王显坤 县自然资源局局长

冯光荣 县发改局局长

张选泽 县住建局局长

何兴娥 县信访局局长

刘礼刚 县综合执法局局长

各乡（镇）人民政府乡（镇）长

办公室设于西畴县自然资源局，由王显坤同志任办公室主任，工作人员从各乡（镇）人民政府分别抽调一名同志参与负责政策解答，业务指导，完成各自乡（镇）申请农户材料的收集审核上报工作。

七、工作要求

（一）高度重视，周密部署。开展历史遗留问题专项整治工作是落实习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记对云南考察重要指示精神的一项重要工作，也是推动我县完成房地一体登记的具体行动，各乡（镇）人民政府及相关职能部门要高度重视，明确责任，细化任务，有序地开展化解处置工作。

（二）分工合作，各司其职。各成员单位要团结协作，各司其职，强化履职尽责，狠抓工作落实，协同推进化解处置工作，要按照属地管理原则，落实主体责任，按时报送相关材料至工作专班办公室。

（三）精准核查，科学规划。要精准界定整治范围和对象，对职责范围和辖区内进行精准排查，掌握现状，分类登记，科学合理确定排列处置清单。

（四）严格执法，强力推进。在化解工作中要坚持依法行政，秉公执法，敢于担当，保证各项工作任务按时按质完成；对妨碍公务或其他犯罪行为的，由公安机关及时介入，一查到底，决不姑息，做到人员到位、措施到位、整治到位。

（五）总结提高，巩固成效。以化解作为契机，主动适应新常态，把握新要求，坚持机制创新和巩固成果相结合，强化常态执法、联合执法，不断提升执法管理水平，坚决遏制增量。

（六）加强资金管理，规范收费。本次化解处置工作中的所有罚款全额上缴县级国库。使用云南省非税收入收款收据，收据上加盖县自然资源局公章，由缴款人直接向县财政国库缴款。