

三明市沙县区人民政府文件

沙政规〔2025〕3号

三明市沙县区人民政府 关于印发三明市沙县区房屋（或建设项目） 规划建设手续及不动产登记历史遗留问题 处理意见的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，区各有关单位：

经区政府研究同意，现将《三明市沙县区房屋（或建设项目）规划建设手续及不动产登记历史遗留问题处理意见》印发给你们，请认真组织执行。

三明市沙县区人民政府

2025年5月30日

（此件主动公开）

三明市沙县区房屋（或建设项目）规划建设 手续及不动产登记历史遗留问题处理意见

为进一步解决沙县区房屋（或建设项目）规划建设手续及不动产登记历史遗留问题，保障群众合法权益，根据城乡规划法律法规及省、市整治不动产“登记难”政策文件规定，结合沙县区实际，提出如下意见：

坚持“尊重历史、依法依规、便民利民、分类处置”原则，树立为群众解难事、办实事的服务理念，充分考虑我区城乡建设发展的历史、现状，摸清历史遗留问题产生的根源，对建设单位及个人违法违规行为依法作出处理，简化前置审批审核手续和要件材料，切实解决群众反映的难点、堵点问题。

（一）关于城区个人自建房未办理规划许可问题

沙县区城区个人自建房用地已审批且与现行规划规范相符，对所在地块已办理建设工程规划许可证的，未办理个人建设工程规划许可问题，区分不同情形处理：土地使用现状为空地的，由区自然资源局对建筑施工图进行审批，不再办理个人建设工程规划许可证，房屋建成后由区自然资源局出具规划核实认可意见；土地使用现状为房屋已建成的，按城乡规划法规进行处罚后，可

不补办个人建设工程规划许可证，但须由区自然资源局补办建筑图，并由区自然资源局出具规划核实认可意见。

(二)关于未办理规划核实问题

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前竣工且未进行改扩建、翻建的建设项目或房屋，以土地审批材料的审批时间为准，不再补办规划核实认可。1990年4月1日至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》开始实施期间竣工的房屋或者建设项目，实行分类处理：

1.房地产开发项目

已办理《建设工程规划许可证》，但因开发建设单位注销、经确认无力继续履行开发义务或企业法定代表人失联、拒不配合履行办证义务导致无法补办规划核实手续的，由建设项目所在地的街道办事处或乡（镇）人民政府牵头组织业主委员会向区自然资源局申请规划核实。

2.公建项目和非房地产开发项目

已办理《建设工程规划许可证》实际建设符合规划审批要求的，由区自然资源局按实际现状补办规划核实认可手续；已办理《建设工程规划许可证》实际建设超出规划审批要求的，按《沙县人民政府关于做好违法建筑历史遗留问题处理的意见》（沙政〔2019〕11号）规定处理。

未办理《建设工程规划许可证》的，能提供合法土地权属证

明，且符合控制性详细规划的前提下，由区自然资源局按核定的规划技术指标给予补办竣工规划核实认可。无法提供合法土地权属证明，属于违法占地的，不予办理竣工规划核实认可。

3.工业厂房、仓储项目

已取得用地批准手续，项目建设符合规划条件要求的，由权利人提供经施工图审查机构审查通过的规划设计文件，区自然资源局予以补办规划核实认可。2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》施行后竣工的房屋建设项目，由区自然资源局办理规划条件核实。

(三)关于城区低、多层建筑规划核实及处置问题

针对机构改革（2019年3月28日）前已办理建设工程规划许可证的沙县城区低、多层建筑存在的部分违法建设问题，按不同类别进行规划核实及处置：

1.未经批准改变建筑高度，建筑总高度超高0.5米（不含）-1.0米（含）的，由区城管局处以整幢建筑建设工程造价5%罚款；建筑总高度超高1.0米（不含）-1.5米（含）的，由区城管局处以整幢建筑建设工程造价10%罚款。处置完成后，予以补办相关手续。

2.一层标高抬高、屋面建筑高度抬高、斜屋面的起坡高度抬高0.05米（不含）-0.5米（含）的，经区城管局委托鉴定不能拆除的，由区城管局处以没收实物或者违法收入，并处以整幢建筑

建设工程造价 5% 的罚款。处置完成后，予以补办相关手续。

3. 一层标高抬高、屋面建筑高度抬高、斜屋面的起坡高度抬高 0.5 米（不含）-1.0 米（含）的，经区城管局委托鉴定不能拆除的，由区城管局处以没收实物或者违法收入，并处以整幢建筑工程造价 10% 的罚款。处置完成后，予以补办相关手续。

4. 未经批准变更建筑立面的，经区自然资源局认定，由区城管局责令限期改正；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除；经区城管局委托鉴定不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处以整幢建筑工程造价 5% 的罚款。处置完成后予以补办相关手续。

（四）关于建设项目未办理竣工验收备案问题

针对沙县区不动产登记中心成立（2016 年 10 月 24 日）前未办理竣工验收备案的问题，按不同类别进行处置：

1. 已办理土地使用权证（以下简称“土地证”），未办理房屋所有权证（以下简称“房产证”），未办理竣工验收备案的建设项目（非个人自建房），需提供经市住建局备案公布的有资质的鉴定机构出具的《民用建筑可靠性鉴定报告》或《工业建筑可靠性鉴定报告》（建筑可靠性等级评定结果达到 II(二) 级及以上）；未取得消防验收手续项目的，需在省住建厅认定的“福建省消防技术服务信息平台”公布的，具备资质的消防技术服务机构出具评查结果为合格的《福建省建筑消防安全评查报告》。区自然资源局出具的规划核实

认可意见后，至区住建局办理房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案。

2.已办理房产证未办理土地证，且至今不存在未经批准翻、改、扩建等行为的行政事业单位不动产，由区自然资源局确定该建设项目实际占用宗地范围，出具规划意见函，行政事业单位承诺无产权纠纷的，待公示无异议后报区政府批准，予以确权登记。涉及划拨土地使用权需办理不动产转移登记的应补办土地使用权出让手续。

(五)其他原因导致无法办理不动产登记问题

1.原批准土地用途为综合用地，房屋规划用途登记为商业或住宅的，用途按规划批准的用途登记。原土地用途登记为住宅用地，房屋规划用途登记为商业和住宅的，当事人申请转移或抵押登记，依据原审批的土地用途及房屋规划批准用途分别进行登记，同时在附记栏记载原土地审批、房屋规划批准用途。

2.合法宗地上的房屋所有权多次转移，并取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用权转移，且经核实事产权属关系有清晰交易链条且无争议的，现权利人可以持房产证书、原土地证补办土地出让手续及缴清相关税费后申请办理不动产登记，并在登记簿上对相关情况予以记载。

3.权利人已办理房产证但无土地证或土地审批手续，属于国家机关、国有企事业单位建设的房改房、安置房等项目，可以房

产证和购房合同、安置协议作为登记的直接依据，申请办理不动产登记。

4.开发建设单位注销或企业法定代表人失联的，由区市场监管局对开发建设单位是否已注销进行确认；由属地公安机关调查确认企业法定代表人的失联情况；由房屋建设项目所在的乡（镇）人民政府或者街道办事处、业主委员会、开发建设单位的上级主管部门代为申请办理该项目首次（总确权）登记，之后购房人可凭有效的相关材料直接向登记机构申请办理不动产登记。

5.房屋和土地有合法权属来源文件，存在跨宗地建设的，经办理土地置换或土地合并手续后，土地权利性质相同而土地使用权终止日期不一致的宗地，按面积备注原土地使用权终止日期办理不动产登记。

6.申请办理非公证继承转移登记，若被继承人年满 75 周岁，被继承人父母先于其死亡，但穷尽调查取证手段仍无法提供死亡证明材料或亲属关系证明的，可以经户籍所在地村委会或社区盖章确认的全体继承人书面承诺代替死亡证明、亲属关系证明。

(一)不动产登记历史遗留问题属于《关于做好违法建筑历史遗留问题处理的意见》(沙政〔2019〕11号)和《关于妥善处理沙县房屋和土地登记若干历史遗留问题的意见(试行)的通知》(沙政〔2020〕74号)规定情形的，按文件规定处理。

(二)对于涉及违法建设的房屋，在违法建设处置决定执行完毕前，根据《福建省违法建设处置若干规定》，不予办理许可、工程竣工规划核实，产权登记、转移、抵押和供水电气等手续。

(三)本意见自印发之日起施行，有效期五年。我区制定的已有规定与本意见不一致的，以本意见规定为准。法律法规规章和上级政策另有规定的，从其规定。《关于研究解决沙县区城区自建房办理规划许可等有关历史遗留问题的会议纪要》（沙政专〔2024〕50号）同时废止。

(四)本意见具体解释工作由区自然资源局和区住建局负责。

抄送：三明生态工贸区管委会、三明高新区管委会。

三明市沙县区人民政府办公室

2025年5月30日印发