**深圳市处理房地产登记历史遗留问题若干规定**

（2004年11月12日深府[200]193号发布 自发布之日起施行）

　　**第一条** 为妥善处理房地产登记历史遗留问题，保障权利人合法权益，根据有关法律、法规规定，结合深圳市实际，制定本规定。

　　**第二条** 《深圳经济特区房地产登记条例》实施前建成或竣工的房地产，申请人申请房地产权初始登记时，如不能提供《深圳经济特区房地产登记条例》第三十条第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）项规定文件的，可以提交下列文件：

　　（一）补办的土地使用权出让文件

　　凡1982年7月前建成或竣工的房地产，用地单位至今占有使用，但土地权属证明资料不全或没有土地权属证明的，由用地单位向国土部门申请，经调查、测绘后，国土部门对拟核定的土地权属进行公告。公告期满无异议的，国土部门依法补办土地使用权出让手续。

　　特区内在1982年8月至1988年1月3日《深圳经济特区土地管理条例》实施之前，宝安、龙岗两区在1993年7月14日《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前建成或竣工的房地产，用地单位有报建资料但无土地权属证明的，经用地单位申请，国土部门对拟核定的土地权属进行公告。公告期满无异议的，国土部门依法补办土地使用权出让手续。

　　补办土地使用权出让手续时，年期不得超过国家规定的最长使用年限。年期从土地开始使用时起算。原行政划拨土地使用年期，从开始使用时计算。1982年7月以前已建成竣工的，从1982年7月起计算。

　　（二）补办规划确认文件

　　特区内在《深圳经济特区房地产登记条例》实施前建成或竣工的房地产，宝安、龙岗两区在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前建成或竣工的房地产，用地单位有土地权属证明但无报建资料或报建资料不齐的，经用地单位申请，规划部门核实建筑物现状功能、面积，除严重违反规划外，应补办规划确认文件。

　　（三）工程质量合格证明

　　申请办理竣工验收的房地产工程由建设单位自行委托有资质的工程质量检测机构对房产进行检测、鉴定，并由工程质量检测机构出具建筑质量合格证明。工程档案管理部门根据收集的工程档案现状出具归档证明文件。

　　（四）消防安全证明

　　对未进行消防报建的建、构筑物，经检查、整改，符合消防技术规范要求的，由公安消防机构出具具备消防安全条件的法律文书；对已报建的建、构筑物（包括已报公安、消防部门审批并经消防验收但未合格的），只要满足原审核意见，经验收基本合格，由公安消防机构出具具备消防安全条件的法律文书。

　**第三条** 申请补办土地使用权出让手续的，申请人应按规定补交市场地价。按规定程序批准改制立项的市、区国有企业，其应补地价的80％转国家资本金，但符合《深圳市到期房地产续期若干规定》补交地价条件的，其应补地价的50％转国家资本金。

　**第四条**土地权属公告应在公开媒体上刊登，同时在该房地产的出入口张贴，公告期为30日，公告费由申请人支付。

　**第五条**已核发房屋所有权证的房地产，经登记部门核实其房屋所有权与其土地使用权权属相符的，可办理换发房地产权证手续。

**第六条**未经初始登记已核发房地产代用证的房地产，经登记部门核实，权属清楚的，可办理抵押、转移等其他相关房地产登记。

**第七条**《深圳市土地交易市场管理规定》实施前在合法的建设用地上进行合作建房或转让房地产的，按规定补交地价后，可以办理房地产登记。

　**第八条**购房者因房地产开发企业被吊销或注销营业执照无法登记但具备其他法定条件的，购房者可向登记机关申请房地产登记。

**第九条** 已批准预售并已竣工验收的房地产，房地产开发企业与买受人已签订房地产买卖合同，因房地产开发企业欠缴地价但具备其他法定条件而不能办理初始登记的，可为合法房地产买受人办理房地产登记。

　　土地管理部门应对房地产开发企业欠缴的地价进行追缴；在本规定发布之日起六个月后仍拖欠地价的房地产开发企业，不得从事新的房地产开发经营业务。

　**第十条**经市房改主管部门批复办理了房改手续但未办理房地产登记的安居房，按本规定可以办理房地产登记的，应提供市房改主管部门核实文件。

　　**第十一条** 纳入《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》及《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》调整范围内处理的房地产从其规定。

　　**第十二条** 本规定自发布之日起施行。