

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室  
关于印发琼中黎族苗族自治县解决部分居民  
持有《征用土地批准书》尚未办理不动产登记  
换证等有关问题的指导意见（试行）  
的通知

琼中府办规〔2023〕13号

各乡镇人民政府，县政府直属机关、企事业各单位：

《琼中黎族苗族自治县解决部分居民持有〈征用土地批准书〉尚未办理不动产登记换证等有关问题的指导意见（试行）》已经十六届县人民政府第44次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室

2023年3月31日

（此件主动公开）

## 琼中黎族苗族自治县

### 解决部分居民持有《征用土地批准书》尚未办理不动产登记换证等有关问题的指导意见（试行）

根据《中共中央、国务院关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知》（中发〔1986〕7号）、《关于贯彻执行〈中共中央、国务院关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知〉的意见》（粤发〔1986〕24号）、《关于颁发〈琼中清理非农业用地的处理规定〉的通知》（琼府〔1987〕13号）等精神，为妥善解决1987年以来，由原县土地管理局或乡镇人民政府（代）为申请使用建设用地的国家机关、企事业、集体单位及个人办理用地手续，并印发了《征用土地批准书》，但尚未办理《不动产权证书》导致无法报建的问题，结合我县实际，特制定本意见。

#### 一、工作原则

（一）尊重历史，实事求是。本着尊重历史、尊重民生、实事求是的原则，有效解决我县自1987年以来依法印发的《征用土地批准书》尚未办理《不动产权证书》的历史遗留问题，确保合法有效使用土地。

（二）以民为本，保障权益。落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的《不动产权证书》“登记难”“换证难”，切实维护群众合法权益。

#### 二、适用范围

本意见适用于我县自1987年以来，土地和房屋权属无争议，

善意取得土地或房屋来源合法且无明显过错,并于2022年1月1日之前已开发建设完成,因各种原因尚未办理不动产登记换证的《征用土地批准书》(不包括农业用途性质的《征用土地批准书》)。

### 三、处置意见

(一)已开发建设的情形。符合《琼中黎族苗族自治县总体规划(空间类2015—2030)》和现行控制性详细规划,土地利用现状为建设用地,土地及房屋无权属、产权纠纷,处置意见如下:

1.《征用土地批准书》所明确地块未发生流转,以划拨方式办理不动产登记换证,颁发《不动产权证书》。

2.《征用土地批准书》所明确地块已发生流转,由初始用地者向县自然资源和规划主管部门申请办理划拨补办出让手续后,受让方办理国有建设用地使用权首次登记;如《征用土地批准书》土地使用权人已过世的,由合法继承人办理用地手续和不动产登记换证事宜;如无法找到初始土地使用权人,由受让方向县自然资源和规划主管部门申请办理不动产登记换证,对县自然资源和规划主管部门在县人民政府门户网站上公告30日及受让方申请司法公证均无异议的,予以办理。

(二)不完全符合规划的情形。对于不符合《琼中黎族苗族自治县总体规划(空间类2015—2030)》和现行控制性详细规划,经调整规划符合《琼中黎族苗族自治县总体规划(空间类2015—2030)》和现行控制性详细规划,土地利用现状为建设用地,即可办理不动产登记换证;若无法调整规划,土地利用现状为农

业用地，则采取有偿收回方式处理。

（三）面积认定问题。原则上以《征用土地批准书》记载面积为准，如土地使用现状面积小于《征用土地批准书》记载面积的，以土地现状使用面积为准；土地现状使用面积大于《征用土地批准书》记载面积的，超出面积部分不占用他人土地且土地利用现状为建设用地的，符合《琼中黎族苗族自治县总体规划（空间类 2015—2030）》和现行控制性详细规划，经县人民政府批准同意后，按现状补办协议出让手续；超出面积部分占用他人地块的，自行拆除整改后，按照《征用土地批准书》记载面积办理不动产登记换证。

（四）初始规划条件认定问题。参照《琼中黎族苗族自治县国有建设用地初始规划条件认定的指导意见（试行）》第二大点进行认定，具体为：

1. 宗地面积 > 500 平方米。根据宗地所在区域的同期控制性详细规划认定宗地初始规划条件，以最初颁发《征用土地批准书》时间确定同期控制性详细规划；若宗地所在区域无同期控制性详细规划，按最早覆盖该区域的控制性详细规划认定初始规划条件。

2. 宗地面积 ≤ 500 平方米。初始规划条件认定如下：

（1）容积率 ≤ 3.0

（2）建筑层数不得超过 6 层，高度 ≤ 20 米

（3）建筑密度

① 土地面积 < 100 平方米，建筑密度不宜超过 90%；

②100平方米 $\leq$ 土地面积 $<$ 200平方米，建筑密度不得超过80%；

③200平方米 $\leq$ 土地面积 $\leq$ 500平方米，建筑密度不得超过70%。

#### （4）机动车停车位要求

①土地面积 $<$ 100平方米，宜设置一个室外停车位；

②100平方米 $\leq$ 土地面积 $<$ 200平方米，应至少设置一个室外停车位；

③200平方米 $\leq$ 土地面积 $\leq$ 500平方米，应至少设置两个室外停车位。

3.其他情况。宗地无法通过上述方式认定初始规划条件的，由县自然资源和规划主管部门按“一事一报”的原则报县人民政府审定。

（五）土地使用年限认定问题。土地属于划拨性质的，可长期使用；土地属于出让性质的，以《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起算，土地使用年限按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中各类土地使用年限确定。

（六）土地用途认定问题。原则上《征用土地批准书》的土地用途按照该片区现行控制性详细规划确定的用途衔接登记。如土地用途与现行控制性详细规划不一致的，根据《海南经济特区土地管理条例》第四十六条“土地使用权受让人、承租人、承包人应当按照合同约定的用途使用土地；需要改变用途的，必须经市、县、自治县人民政府土地行政主管部门同意后，报市、县、

自治县人民政府批准，其中在省和市、县、自治县总体规划确定的开发边界区内改变土地用途的，在报请批准前，应当先经规划主管部门同意”的规定，由县自然资源和规划主管部门按照“一事一报”的原则报县人民政府审定同意后，办理土地用途变更手续和《征用土地批准书》不动产登记换证。

（七）《征用土地批准书》鉴定问题。对《征用土地批准书》有存根的，由申请人提供原件办理不动产登记换证；无法提供原件的，以原县土地管理局（或原县相关审批部门）现有存根为准；对于《征用土地批准书》无存根或无法提供《征用土地批准书》原件，且土地及房屋产权无纠纷的，由《征用土地批准书》持有人委托有资质的鉴定单位进行鉴定（鉴定费用自行承担），鉴定结果属实后，按照本意见办理。

本意见自 2023 年 5 月 1 日起执行，有效期 3 年。本意见由县自然资源和规划主管部门负责解释。县人民政府及有关部门之前施行的有关意见与本意见不一致的，按照本意见执行，涉及上级机关或其他法律法规另行规定的，从其规定。