《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》

公开征求意见反馈表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **反馈单位或个人** | **反馈建议或意见** | **采纳情况** | **说明** |
| 1 | h\*\*\*\*8@163.com | 深圳规划和自然资源局的《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》，体现了政府以民为本，尊重历史事实，以疏通为主、智慧施政的管理理念。  小产权房已经控制好了新增的问题，规范现有的房产，补交地价、税收，做好消防检查，让符合条件的房子办理产权证，有利于财政收入、规范房屋安全管理，缓解住房供给压力，利国利民，个人表示赞成与支持！  村委统建楼小区符合消防、规划，建议集中管理，流通入市。 | 解释 | 属于历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑等类型的，按我市历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑相关规定执行。其他规划违法行为和土地违法行为按《深圳经济特区规划土地监察条例》处理。 |
| 2 | 139\*\*\*\*\*\*\*8@139.com | 1、第二条【适用范围】中应明确城中村中的历史遗留建筑符合这些条件的是否可以申报。  2、第二十二条【地价缴纳】应写明是以申请不动产报建时的地价补交地价，如果以现在的地价补交地价明显不合理，也会因补交地价太多而限制了申请人的意愿。  3、第三章第五节 不动产登记中应写明不动产权证是商品性质还是非商品性质。 | 部分采纳 | 属于历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑等类型的，按我市历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑相关规定执行。其他规划违法行为和土地违法行为按《深圳经济特区规划土地监察条例》处理。涉及地价问题，延续《深圳市人民政府关于印发深圳市处理房地产登记历史遗留问题若干规定的通知》（深府[2004]193号）、《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66号）等相关政策规定计收，符合减免条件的按规定减免。 |
| 3 | l\*\*\*\*\*\*t@126.com | 支持这个政策。 | 采纳 |  |
| 4 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*9@qq.com | 我坚决反对小产权转正，理由很简单：  1.深圳是国际大都市，是中国改革开放的前沿，理应是依法治理的标杆城市。可现在深圳政府的这种行为，置法律于何地？不守法规的违建，因为太多了就让它合法化？深圳提倡法不责众？  2.严重损害公平公正。很多平民百姓，省吃俭用，宁愿承担高额的贷款，也只去买合法的商品房，不考虑便宜的小产权房。为什么？就是因为他们从心里面想遵纪守法，相信政府不会向违规违法妥协。  现在深圳政府的行为从小的方面说是伤了守法公民的心，让守法的公民怀疑自己一直坚持的价值观。从大的方面说，深圳政府会丧失政府公信力，失信于民。以后大家都会认为法不责众，投机取巧好过诚信守法！  望决策人员三思而后行！！！ | 采纳 |  |
| 5 | y\*\*\*\*n@126.com | 请问本次确权是否包含原各武警支队移交地方政府部分用地相关配套住宅产权。 | 解释 | 原各武警移交地方政府相关配套住宅按有关政策专项处理，不纳入本次处理范围。 |
| 6 | j\*\*\*\*\*\*\*\*\*g@kangdalawyers.com | 一、建议适当拓宽规定的适用范围  深圳市的不动产登记历史遗留问题较多，现实中仍有很多历史遗留不动产，因未纳入《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66号，下称66号文）的处理范围，未能办理不动产登记。本次《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》（下称《处理规定》）在调整66号文原有处理对象的适用条件的基础上，仅将“非营利性的公共管理与服务设施、公共设施等不动产”增加纳入处理范围，调整后的适用范围仍显得较窄。  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，下称1号文）要求各地市要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登记难，切实维护群众权益，细化配套政策。本次《处理规定》将“非营利性的公共管理与服务设施、公共设施等不动产”纳入处理范围，是有必要的，但更应该关注与人民群众密切相关的不动产登记遗留问题，落实自然资源部的1号文精神。  请考虑适当拓宽《处理规定》的适用范围。以《处理规定》第二条第（二）项为例：“原特区在1993年7月1日《深圳经济特区房地产登记条例》实施之前，原宝安、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，有土地权属证明或者报建相关材料的不动产。”这里限定不动产必须在1993年7月1日、1993年7月14日前建成或竣工。如果不动产在上述时间点之间已经有相关报建手续，但建成或竣工时间在上述时间点之后，是否就不属于处理范围？那这类不动产的登记问题如何解决？  二、建议完善确定申请主体的条款  《处理规定》第九条以列举的方式对申请主体的确定作出了规定。但是，如果不动产已发生多次转让，申请主体该如何确定，第九条并没有一个明确的说法。  虽然，第九条第（六）项设置了兜底条款（市、区人民政府认为情况特别复杂、社会关注度高的重大历史遗留问题），但从上下文来看，当事人似乎并不能主动申请适用这个兜底条款，即使能够申请适用，《处理规定》也缺乏当事人申请适用该兜底条款的具体程序。  三、建议明确可以单独就申请办理登记的不动产补交地价  《处理规定》第二十二条规定，申请补办用地手续，按规定需补交地价的，申请人应补交地价。实践中，一栋房屋可能存在多个权利人的情形（如不同楼层有不同的权利人）。如果该栋房屋的用地手续不完善，而房屋的多个权利人无法就补交整栋房屋的地价达成一致意见，应允许同意补交地价的权利人补交其应承担地价的部分，给予完善其所享有权利部分房屋的不动产登记。  四、建议完善不动产登记应提交的材料  《处理规定》第三十条列举了国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记所需要的申请材料，但是，如果不动产之前已发生过多次转让，是否要补充申请人取得不动产的来源证明材料？ | 采纳 | 相关建议将进一步研究。 |
| 7 | s\*\*\*\*s@163.com | 建议明确:  一、在划拨土地上建成的住宅变成了商品房出售，因而未能办理房产登记成为遗留问题，如其他手续齐全，可将划拨土地改为商业用地，补交费用后准予办理房产登记。  二、因建筑押红线或超红线而未完成验收手续，无法进行产权登记者，若对城市道路影响不大，则处罚后准予验收。若影响大，必须纠正者，限期改建或拆除，不留尾巴。 | 采纳 | 属于《处理规定》第二条规定适用范围的房地产，可以按照规定进行处理。涉及规划确认问题，《处理规定》第十六条、第十七条、第十八条已有相关规定。 |
| 8 | s\*\*\*\*\*\*8@163.com | 就《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》提出如下修改意见、建议：  一、将第三十条修改为：第三十条【国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记申请材料】申请人依照本规定申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交以下材料：  （一）申请书；  （二）身份证明；  （三）地籍调查成果或者测绘报告；  （四）土地权属来源证明材料和建筑物符合规划的材料，或者历史遗留问题规划用地处理意见书；  （五）房屋质量检测鉴定文件或者备案材料；  （六）消防安全材料或者备案材料或者消防安全审核意见。  （七）原土地权属证明或相关材料载明的权利人死亡的，需提供继承公证书。  【理由】基于历史遗留问题的复杂性，可能因历时久远在申请人依照本条规定申请首次登记时，原土地权属证明材料以及相关材料所载明的权利人已经死亡，可由其继承人作为申请人持继承公证书申请首次登记。  二、将第三十一条建议增加一项可以提交的材料，修改为：第三十一条【特殊情形转移登记申请材料】建设项目已办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，开发建设主体已被吊销营业执照或者注销且无承继单位的，购房者可以提交下列材料单方申请办理不动产转移登记，并由不动产登记机构对登记事项进行公告：  （一）申请书；  （二）身份证明；  （三）不动产买卖合同或协议；  （四）付清房款凭证；  （五）开发建设单位已被吊销、注销的材料；  （六）购买公共住房的，提交住房和建设部门出具的同意购房者单方申请转移登记的材料。  （七）原购房者死亡的，申请人需提交继承公证书。  【理由】本条是关于特殊情形转移登记申请材料的规定，可能存在因历时久远在购房者依照本条规定申请办理不动产转移登记时原购房者已经死亡的特殊情形，故而有必要对这一情形下原购房人的继承人如何申请办理不动产转移登记作出规定，即可由原购房者继承人作为申请人持继承公证书申请办理不动产转移登记。  三、建议在第三十四条增加公证文书的情形作为选择，以发挥公证从源头上预防和减少行政争议的作用，即修改为：第三十四条【公告情形】在办理不动产登记业务过程中，不动产登记机构认为有必要的，可要求提供证明相关法律事实和行为的公证文书，或对不动产权属状况等进行公告。  【理由】公证处作为国家法定证明机构，依法出具的公证文书具有法定证明效力，公证文书所载明的事实、行为属于法定免证明事项，可以为不动产登记部门直接采信并作为不动产登记依据。涉不动产公证业务属于公证机构传统公证业务领域，公证机构具有丰富的处理不动产确权等方面的工作经验，能够在事实认定、证据固化和梳理、法律行为证明等方面发挥积极作用，可以为当事人申请办理不动产产权登记提供多一种选择，也可以为不动产登记部门开展安全、高效的不动产登记业务，提供多一种法律保障。  同时，坚持把非诉纠纷解决机制挺在前面，把诉讼作为纠纷解决的最后防线，加快构建衔接顺畅、协调有序的多元化纠纷解决体系是新时代司法供给侧改革的重要内容之一。党的十八届四中全会通过的《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》指出，健全社会矛盾纠纷预防化解机制，完善调解、仲裁、行政裁决、行政复议、诉讼等有机衔接、相互协调的多元化纠纷解决机制；2015年中央办公厅和国务院办公厅下发《关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见》，从制度层面对多元化纠纷解决机制改革作出顶层设计；2019年，习近平总书记在中央政法工作会议上作出重要指示，明确提出要“坚持把非诉讼纠纷解决机制挺在前面”；2021年2月19日，中央全面深化改革委员会第十八次会议审议通过《关于加强诉源治理推动矛盾纠纷源头化解的意见》，强调要推动更多法治力量向引导和疏导端用力，加强矛盾纠纷源头预防、前端化解、关口把控，完善预防性法律制度，从源头上减少诉讼增量。  2021年12月22日印发的《最高人民法院关于进一步推进行政争议多元化解工作的意见》（法发〔2021〕36号）明确，推进行政争议多元化解工作，注重源头预防，突出前端化解。而公证作为事前预防性的非诉制度，以“预防纠纷、减少诉讼”为本，以“低成本、高效率”见长，在国家法治体系中居于“第一道防线”的位置，可以从源头上预防和减少行政争议发生。 | 解释 | 公证不是不动产登记的必要环节，公证材料也不是不动产登记必要申请材料。 |
| 9 | 4\*\*\*\*\*\*\*8@qq.com | 按你们草拟的《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》第二条所列的办证范围，我市将有绝大部分农民房办不了证。  理由：现有农民房主要分三种类。一、1993年前已建好并办证，但93年后又拆除重建或在原基础上加建：二、1993年后才新建，但没有占用政府禁止建设的土地，政府未认可上证：三、占用政府禁止建设的土地，应该拆除或沒收的房屋。而其中，从房东的身份和构成而言，农民房又分为两种：一、原住民或外省市来深的自然人，一个人单建或多个人合建房屋：二、企业、单位所建给自己员工居住或分套出售给很多个人或企业。如果不能将这些房子合法化，会造成很多社会问题。如，租客怎么办房屋租赁合同？没有房产证又怎么办营业执照？没有房产证怎么申请户口？没有房产证怎么认定其财产？还有政府一系列如治安、消防、环保等等管治会陷入疆局。所以，我的观点是，只要没有占用政府明令禁止的土地，均应办证。当然，可以采取罚金交税方式，让违规者付出一点代价。 | 解释 | 属于历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑等类型的，按我市历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑相关规定执行。其他规划违法行为和土地违法行为按《深圳经济特区规划土地监察条例》处理。 |
| 10 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*\*9@163.com | 就贵局拟定的《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》提出如下意见：  一、关于《规定》的适用范围问题。  根据《规定》第二条【适用范围】第4项规定仅“已批准房改或者出售，但未完善相关手续的公共住房及相关配套商业设施”适用本规定，未将已批准房改或者出售，但未完善相关手续的居民住宅纳入规定适用范围。但是，目前深圳存在大量已被批准房改或者出售且权属明确的历史遗留居民住宅无法进行产权登记。这类居民住宅登记问题背后牵涉了众多家庭，且房产作为居民重要的财产，申请登记需求迫切而激烈，据此，建议贵局扩大《规定》适用范围，在将已批准房改或者出售的居民住宅，纳入《规定》的适用范围中。  二、关于土地用途问题。  根据《规定》第十六条【审查标准】第六项“批准用途为非居住类，现状用途为居住类的”不予确认。然而根据《民法典》第350条“建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准”以及《土地管理法》第56条“建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准”之规定，改变土地用途是有法可依的。  但经调研、咨询发现，目前深圳地区土地用途变更因缺少具有可操作的政策支持，无法实现土地用途变更目的。据此，建议贵局制定可具体执行的政策性文件，对于权属明确、没有争议的政策性住房、福利性住房，经相关部门核查违法用地缘由后在不损害社会公共利益和第三人合法权益的基础上，进行土地用途的变更。  三、关于初始登记问题。  根据《规定》第五节【不动产登记】第三十条、第三十一条，历史遗留不动产登记必须经初始登记后再进行转移登记，但现实情况中，一些权属明确，但因特定历史条件下经济发展等问题未办理初始登记，现又因建设主体、档案材料灭失无法办理初始登记。据此，建议贵局在处理该类历史遗留不动产登记问题时，由相关部门核实相关情况后按照《规定》的公示要求进行公示，公示期满无异议或者异议不成立的，向申请人出具办理产权登记的相关文件，帮助申请人办理产权登记。  四、关于补缴地价问题  《规定》第二十二条【地价缴纳】条款中规定“地价缴纳相关标准按照《深圳市地价测算规则》执行”，然而《深圳市地价测算规则》中也仅对房地产登记历史遗留问题地价计算规则进行明确。据此，建议贵局进一步明确地价缴纳缴纳期限、能否分期缴纳等问题。  本次条例的修订，既是是贯彻落实国家和省《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》的决策部署，坚持“人民为中心”的发展思想的现实需要，也是维护群众（企业）合理、合法的权益，优化行政决策，推动历史遗留问题处理的必由之路。以上关于《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》的四点意见，供贵局参考决策。 | 部分采纳 | 《深圳市地价测算规则》中已对分期缴纳情形作出规定。其他建议将进一步研究。 |
| 11 | 7\*\*\*\*\*\*\*3@qq.com  8\*\*\*\*\*\*1@qq.com | 本次征求意见稿体现了党的二十大精神，围绕着以人民为中心的发展思想，能解决历史遗留问题，我们群众举双手赞成！感谢你们，感谢政府！  根据我们小区实际问题，我们有两点修改意见供主办部门参考：  一、增加1条“对2000年或以前已建成小区，部分业主已在2001年完成办证，其他未办证的业主需要办证的，需按要求办理手续，包括补交地价，税费等，滞纳金可不收取”。  二、在第二十七条增加“在2000年或以前已建成小区错过2001年缴纳地价等机会，则不收取滞纳金”。 | 解释 | 涉及地价及滞纳金问题按规定执行。 |
| 12 | s\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*g@dentons.cn | 一、关于《征求意见稿》第二条的适用范围问题  （一）建议将《征求意见稿》第二条第一款第（三）项“在2021年1月4日《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》发布之前，已经批准预售且已实际销售，未完善相关手续的不动产”调整为“在2021年1月4日《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》发布之前，符合销售条件且已实际销售，未完善相关手续的不动产。 ”  理由：部分不动产可能存在未经预售阶段，而直接现楼销售的情形，调整为符合销售条件可以包含预售与现售。  （二）建议将《征求意见稿》第二条第一款第（六）项中的“或者经市、区人民政府同意纳入处理范围的不动产”删除，并调整为《征求意见稿》第二条第一款的第（八）项，作为兜底条款。  （三）建议将《征求意见稿》第二条第二款调整为第二条第一款第（七）项。  二、关于《征求意见稿》第四条的职责分工问题  建议将第四条第四款“税务部门负责收取税费、地价等，对欠缴、漏缴税费和地价等开发建设单位进行追缴”调整为“税务部门负责收取税费、地价、罚款、滞纳金等费用，对欠缴、漏缴税费和地价等费用的开发建设单位、合作方、承继单位、主管单位、购房者等主体进行追缴。”  理由：（1）《征求意见稿》中涉及多项费用，补充完整并留兜底“等费用”；（2）处理过程中追缴主体不仅开发建设单位，还可能包含合作方、承继单位、主管单位，故补充并留兜底“等主体”。  三、关于《征求意见稿》第九条的申请主体问题  （一）建议将《征求意见稿》第九条第二款第（一）和（二）项中的“由一名购房者或者多名购房者申请”调整为“由购房者申请，存在多名购房者情形的，可由一名购房者申请，也可由部分购房者共同申请”。  （二）建议将《征求意见稿》第九条第二款第（四）项中的“由其余合作方申请”调整为“由其余合作方申请；存在多名合作方情形的，可由一名合作方申请，也可由部分合作方共同申请；若全部合作方均已被吊销营业执照或者已注销，且无承继单位的，按本条第（一）项执行”。  （三）建议增加一项“经人民法院指定的破产管理人依法拍卖破产企业之不动产，可由购房者申请办理首次登记或转移登记”。  四、关于《征求意见稿》第四十三条与城市更新的衔接问题  建议增加一款“符合本规定处理范围的不动产，按照本规定的要求取得历史遗留问题规划用地处理意见书的，该处理意见书可以作为城市更新土地权属及地上建筑物认定的依据。” | 部分采纳 | 现售不动产已经办理不动产首次登记。涉及部门职责分工的，按部门职责完善内容。 |
| 13 | 3\*\*\*\*\*\*\*2@qq.com  c\*\*@hongboo.net  7\*\*\*\*\*\*\*5@qq.com  r\*\*\*\*\*\*8@qq.com  a\*\*\*\*\*\*o@126.com | 我们是深圳市龙华区民治街道潜龙横岭小区（原名：横岭新村）业主。25年前即1998年从深圳市潜龙实业公司（甲方）购买的住房。当时签订了【内部职工认购住宅楼合同书】。合同书中明确了以下几个内容：（附件一）  一．为了解决潜龙实业公司及福田区妇联下属职工的住房问题。购得横岭第五住宅区 居（村）民用地，建设内部职工住宅楼。  二．是经过宝安区和龙华镇国土部门批准的，有正式规划的居（村）民用地，可长期居住。  第二年即1999年8月，潜龙实业公司又与本小区业主们签订了购房合同书的“补充协议”。“补充协议”中明确了以下内容：（附件二）  一，在2000年3月底以前开具发票。并依据深圳市98（23）号文件精神及宝安区政府实施细则出台后。在一年内为业主办理房产证。  二，办理房产证时，所补地价，各业主承担部分按认购房屋住宅建筑面积每平方米不超过200元，多出部分由甲方承担。  三，甲方保证在原“合同书”及本“补充协议”中约定的，乙方的权益得到实现。如甲方违约造成乙方权益受到损害的。甲方保证赔偿各业主的一切损失。  我们相信潜龙实业公司对上述的”合同”及”补充协议”的承诺都是有根有据的，有政策支持的。  可是如今已二十多年过去了，我们购买房屋的发票，以及房屋的产权证至今都没有下落。我们到不动产登记中心进行查询。其回答是:潜龙实业公司,连初始材料都没有向不动产登记中心申报，登记中心连横岭新村小区的初始材料都没有。我们几百户业主,这二十多年一直在被潜龙实业公司所蒙骗。业主们这么多年来一直都在为房产证的问题进行诉求。但总是被发展商东支西吾的蒙骗过去。我们房产证的问题终究被拖成了历史遗留问题。  这里我们还要强调一个事实,我们当时购房的历史背景:国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知，国发[1998] 23号文件。文件精神是深化城镇住房制度改革，停止住房实物分配，逐步实现住房分配货币化，新建经济适用住房的原则...在符合城市总体规划和坚持节约用地的前提下，可以继续发展集资建房和合作建房，多渠道加快经济适用房建设，我们这个小区就是深圳市福田区妇联与潜龙实业公司集资建房和合作建房的内部职工房，当时我们买房也是奔着它是福田区妇联的内部职工房去的（附件一和附件四)  前些年深圳市的内部职工住房早就转为商品房领到了房产证，而我们却因为潜龙公司的不负责，我们小区成了被政策遗忘的角落。。  去年一月，国家自然资源部下达了：自然资发[2021]1号文件,[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](附件三)  深圳从小平同志画圈儿时,是一个小渔村,现在变为高楼林立的国际大都市。有了翻天覆地的变化。这也凝聚着我们这些前期建设者的汗水。有多少不动产？也有不少的历史遗留问题。我们就是其中之一。开发商是以赚钱为目的，钱到手。能推就推，能躲就躲。这二十多年来，业主们一次又一次，一批又一批与潜龙实业公司商谈：兑现房产证。但是我们却一直被忽悠。被蒙骗。我们好像被降为三等公民，连装煤气管道都没资格。我们只能找政府，依靠政府来帮我们解决问题。我们的诉求就是：希望政府尊重历史，实事求是。责成发展商。按照国家一号文件的精神，为我们办理不动产登记。  2021年8-9月份。 我们找了深圳市政府及以下的各级政府有关部门。 但都是互相推诿，都说不是自己部门管的事情。我们真有叫天天不应叫地地不灵的感觉。”以人民为中心”只是他们的口号而已。  我们现在既担心又害怕，不光是一个房产证的问题，而是房子25年多来失修。据说当时用的建筑材料也不好,传说还用了海砂。现在墙壁渗水等等问题很多很严重。属于无人管的状态，我们真的很担心，尤其是长沙出现房子倒塌的事件，让我们心里更加担心害怕。到底我们这楼房是是不是危房？需要有关部门进行鉴定。但因我们现在是属于无管小区。  因为在深圳市我们反映了很多部门都推诿，所以我们只能向国务院反映我们的问题，希望责成有关方面来关心和解决我们的房产证及房屋的安全问题。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 14 | 邓\* | 我是龙华民治潜龙横岭小区12栋XXX业主，是一名80岁老人，与女儿共同出资购买该小区房产，现反映该小区确权办证问题。小区业主一直向相关部门反馈要求办理产权证，但回复小区为小产权房，没有政策支持。不明白政府为何把该小区定性为小产权房。该楼盘是深圳市妇联为解决内部职工住房与潜龙实业公司共同开发的房产，开放商当时承诺交房后一年内补交地价办理房产证，但25年过去了仍然无法办理。现在房子年久失修，楼顶外墙遇雨渗水，存在各种安全问题等。借本次历史遗留问题征求意见，请求解决该小区办证问题。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 15 | q\*\*\*\*\*\*o@hotmail.com | 关于申请主体的认定。  我是原深圳桑达宝电公司的职工，已办理退休。公司于1990年前后建设单位宿舍，并依法办理了部分宿舍的房改手续，但因用地手续不齐全，现在仅有宝安县政府发放的房屋所有权证（俗称猪肝本）。  2012-2013年，公司的100%股权，被整体出售给了深圳明香集团控股集团有限公司，大多数职工下岗后各奔东西，或离世或出国，很难再有效组织起来，作为集体申请主体。  我的问题是：我可否以自己的名义，单独为自己的房屋，依法补偿地价税款，办理不动产登记。  最后，恳请贵局以尊重历史，实事求是，我也期待您的回复！谢谢！ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 16 | x\*\*\*@163.com | 我是福田南30号小区的业主，该小区位于福田村西南侧，坐落在彩云居小区和国家税务总局深圳市税务局福田路办公区中间。因为历史遗留问题，小区一直没有领过红本、绿本或者蓝本，小区建立时间较早（网上资料称1995年，实际应更早），属于福利集体房性质，涉及企业较多（交通、医疗、邮政等），很多当事人都是80年代初批来深建设者，大部分人员已经退休或者老去。自2008年传出旧改，2016年海岸城集团城市入驻福田村更新以来，一直没有下一步的动静。  今天，我们很高兴能看到3月21日贵局发出的公告，牵头推动历史遗留不动产问题解决，我们仔细研读了附件内容，对于附件的“适用范围”仍有不确定的地方，所以想通过这个邮件与贵司确认或咨询确认小区是否属于适用范围的方式。这十几年来房屋老旧情况明显，在2016年海岸城的沟通调查中，有99%以上的居民愿意小区进行城市更新，希望尽早能明确小区产权归属，因此与贵局发文的目的正好双向而行，希望能贵局指导小区业主，尽快完成有关产权的确立。谢谢！ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 17 | s\*\*\*\*\*\*f@sina.cn | 原基建工程部队16团，建业小区--公开征求《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》意见。关于历史遗留问题中，基建工程部队原16团驻地《建业小区》，因一九九几年时深圳市建设集团下属深圳市第二建筑工程公司家属区，即现在的《建业小区》有部分是楼栋属于当时每个单位都加建了一间房（从一楼至七楼），建房费用都已支付，由于历史原因一直未能登记至房产证上，这样情况有几百户之多，一直未能解决。望予以说明解决或解决方式。谢谢。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 18 | 2\*\*\*\*\*\*\*\*1@qq.com | 我们是南头街道南头城社区文化街46号小区第2.3单元的业主，该小区是老旧小区，存在严重安全隐患、办证等问题。  一、基本情况：该小区原为梧桐街南头中学工业大厦宿舍。南中工业大厦是八十年代由南头中学和文华实业公司合作建房，为8层老式楼房。我们是第四栋，分为3个单元。其中，第一单元归属南头中学用于教工宿舍，第2.3单元归属文华实业公司。之后，第2.3单元又作为商品房卖给了我们现在的业主（住户）。  二、安全隐患：由于楼房设计为老式楼宇，其设计配套相关设施已早不能满足现行的消防、燃气、用电等安全规范，存在较大安全隐患，时刻威胁小区业主生命财产安全。消防设施仅有楼道消防栓，燃气未能开通，一直使用不知是否安全的瓶装燃气；用电设备设施老化。今年8月8日再次接到南头街道办安全管理办公室的安全隐患整改通知书；楼体多年失修，屋面、外墙、给排水管等严重坏损，随时可能出现影响使用或伤及业主住户的安全事故。  三、关系业主住户基本生活的问题：由于无法确定房产归属和牵头责任主体（据说文华实业公司早已不存在）许多问题无法解决。至今，第2.3单元未开通安全燃气，被迫使用罐装燃气，既不卫生也不安全。无法申请到正常居民用水指标，长期承担高价用水；给水管道仍为用了几十年的镀锌管，严重锈蚀，无法更换处理，长期饮用严重影响身体健康；用电无法办理居民用电抄报到户，长期使用高价电。  四、小区未导入正常的物业管理机制，没有物业管理服务费收入，无专项维修资金，靠业主住户自发聘请的几个工人开展小区清洁等基本工作。由于无房产确认主体，无主管负责部门，以至于政府开展的许多民生活动都没有办法落实。  为此呼吁：1、帮助解决各种严重安全隐患问题；2、协调解决安全卫生用水、用电、燃气的设备设施改造工程，落实按深圳市的居民指标和价格抄到户，正常使用水、电、气和结算相关费用。3、与第一单元一起，导入和谐社区管理服务和物业管理服务。4、小区第1单元归属南头中学用于教工宿舍，第二、三单元归属文华实业公司，最后第二、三单元商品房卖给了我们现在业主，既然第一单元14户已办理房产证，请协调办理第二、三单元房产证。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 19 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*1@qq.com | 我三口之家都是深户，为了孩子上学于2012年7月份在福田区园岭新村按揭买了套普通住宅二手房，并于2012年8月17日办理了过户手续，于8月22日取得新房产权证，但是产权证上赫然显示使用年限为50年（1984年10月17日至2034年10月17日），我于当日向“市房地产权登记中心“提交了“深圳市房地产变更及登记申请表、身份证明、房产证原件”（收文号：9C-212041XXX），作为普通住宅理应是70年使用权，要求由50年变更为70年的申请报告。但是2天后收到深圳市房地产权登记中心退文通知书。理由是：经查，该房产所在宗地B2XX-0003的土地使用年限为50年（1984-10-17至2034-10-16），未见有顺延依据。因此该文作退文处理。  让我们全家不能理解的是：1、根据1990年5月19日开始实行的《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》规定，住宅用土地使用年限为70年，只有工业用地才是50年；2、我房所在同栋同单元同楼层产权证上使用年限却是70年，而与之一墙之隔的我家房子产权证上使用年限却是50年。  后来进一步找到房地产登记中心信访办同志给出的答复也是无法理解，又建议我去找地政地籍部门确认，最终都是无果。我的房子产权登记信息上明确显示：土地用途：住宅用地；房屋用途：普通住宅。  以上是我全家花费全部积蓄换来的十多年来积压在我内心的投诉无门的痛苦，相信在园岭新村像我这样情况的绝不是个案，希望能通过本次征求意见能解决这一历史遗留问题，还我一个70年的新产权证吧，不然一家人都生活在责备和埋怨中。谢谢啦 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 20 | k\*\*\*\*\*\*5@sina.com | 我居住在深圳市宝安区沙井街道壆岗社区村前路22X号，利岗楼7栋。该楼房是有壆岗村集体地皮于1996年建造，我们于2004年购买居住至今。当地的村委给我们发了一本《房屋使用权证》。根据深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定中，符合适用范围的第五点：已取得房屋所有权证或者房地产代用证，但未完善相关手续的不动产。 附上使用权证照片和房屋编码照片，以供参考。请问，该房屋可以发放不动产证吗？ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 21 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*\*6@139.com | 我叫冯XX，71岁，是2004年来深圳工作的，2019年退出工作岗位。曾是一名总监理工程师，高级工程师，深圳市建设局评标库专家，由于来深圳时已经有53岁了不能够申请调干过来，退休后随孩子落户深圳。我自己亲身参与深圳几十个房建项目，就连龙岗南湾上李朗统建楼和金达豪花园也参与了施工监理。因为自己资金不足和超龄不办贷款的原因没能买一套红本房，最后只好购买了金达豪的77平米房子。现在特别希望能够补办手续成为一套有红本的不动产，也算是对像我这样为深圳建设出力近二十年的一个回报吧。  谢谢你们，谨请你们尽快出台文件并迅速办理转正手续。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 22 | 1\*\*\*\*\*\*6@qq.com | 本人陈XX（44030119810728XXXX），家中有一套属于历史遗留问题的房产一直无法办理红本及信息登记。  房产位于罗湖区中兴路竹边新村3栋XXX（门牌号曾由7栋变更为3栋），本房产始建于1982年，由深圳市建筑材料工业（集团）公司建造的房子，当时本人父亲陈X贤（44030119490909XXXX）母亲罗X虹（44030119521010XXXX）为该公司职工，该房产也由建材公司分配给我父母作为职工住宅。后因建材公司倒闭，该房产由深圳市人民医院承继（附件：职工宿舍产权转让协议书）。本人父亲也转为深圳市人民医院职工，并后续向深圳市人民医院购买该房产（附件：深圳市经济特区职工住房买卖合同、购买商品房付款证明）。  后来因政策变化，想办理不动产权证时却被告知本房产无法办理红本，去爱国路不动产权登记中心咨询并未查询到该房产的登记信息，前后曾到深圳市住建局、区住建局、市住房保障署等部门查询均无法办理，被告知须由深圳市人民医院提交资料，但是确并没有办理方法和资料接收窗口。后回到深圳市人民医院，找到院方相关负责人，院方同意配合协助我们办理，配合提供相关资料，但是始终由于没有相关的业务流程指引，也无法协助办理，根本找不到办理的部门及事务对接窗口。  今看到贵局的“深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》意见的通告”公告文件，判断本房产应属于其中的适用范围。希望能告知相关房产登记的业务办理方法，如相关业务咨询渠道，所需材料明细，业务办理流程方式方法等。如个人无法办理，须由单位办理的，又需要提供哪些材料，以及咨询和业务办理方法、如何补地价等也请告知，我们可以将相关信息转告深圳市人民医院，由院方协助办理，因院方还有其他与本人相同情况的历史遗留问题房产，是否可以一并办理，烦请告知，万分感谢！ | 部分采纳 | 增加各部门办事指引相关规定。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 23 | 2\*\*\*\*\*4@qq.com | 中华花园小区一期和二期，由于前中华自行车公司，还是上市公司，极不负责的态度，导致小区大部分人没有房产证，只有公司内部员工领取房产证。信访二十年迎来转机。附件为我们二期信访材料，请领导务必重视！感谢 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 24 | 9\*\*\*\*\*\*\*5@qq.com | 建议以往有资质房地产开发商所建的符合质量标准、消防安全标准的村委统建楼小区、开发商合建小区给予转正，这些小区和商品房除了权属以外没什么大的区别。这样可有效的解决深圳的供房矛盾及部分社会矛盾。前提补当时所建时的地价。补当时地价第1现有商品房业主不会说什么。第2补地价的业主也能接受。第3政府也能增加收入。当然一定要检验核实房屋质量和消防安全标准。 | 解释 | 属于历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑等类型的，按我市历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑相关规定执行。其他规划违法行为和土地违法行为按《深圳经济特区规划土地监察条例》处理。 |
| 25 | 1\*\*\*\*\*\*\*0@qq.com | 根据深圳市人民政府办公厅文件深府办【2008】91号，《关于深圳市来料加工企业原地不停产转型外商投资企业操作意见》。经区贸工局批复同意，原来料加工企业陆续转型成为新的外商投资企业承继原来料加工企业的全部业务和资产。由于历史原因，企业转型后已办理房地产证的自建厂房（非商品性质）仍在原来料加工企业名下，未及时变更到转型后的外商投资企业，成为历史遗留问题。  因政府批复的企业转型情形不同于市场交易行为，建议增加一种适用于“属依贸工局批复，由来料加工企业原地不停产转型外商投资企业的，原来料加工企业名下已办证的厂房、宿舍权属，可凭贸工局批复转型的文件等相关手续直接变更登记到转型后的承继企业名下”的特殊情形变更登记，以帮助转型后的企业理顺不动产的权属问题。 | 采纳 | 相关建议将进一步研究。 |
| 26 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*\*9@139.com | 关于“第一章”/“第二条”【适用范围】：建议涵盖“单位自建房”（已销售给职工/全部或部分完成房改手续并在“住建局”登记备案）部分内容。 | 采纳 | 《处理规定》第二条已将批准房改或者出售但未完善手续的政策性住房纳入处理范围。 |
| 27 | q\*\*\*\*\*\*\*\*g@sfc.com.cn | 您们好！我们看到了贵局近日在南方都市报（2023年3月23日B02版）最新发布的《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定(征求意见稿)》，请问是否能考虑一下沙埔头大厦历史遗留的问题解决呢？关于沙埔头大厦问题，业主已多次信访，现卡在合作建房甲方——上步实业股份公司沙埔头分公司（原上步村四队）手上，其自己不想办理不动产权证，也不愿意配合乙方办理相关手续。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 28 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*8@qq.com | 3月21日新政拟出解决不动产登记历史遗留问题的《征求意见稿》通告，是尊重历史，为民利民推动解决人民群众急难愁盼的新举措。经细读《征求意见稿》第二条｛适用范围｝的六个方面。我特向政府主管部门领导反映本人情况如下；1995年我购买一套企业职工转让的微利房，买卖双方签订了《房屋转让合同》，交易后房款已结清。我已实际使用占有购买房屋近28年，全家落户房内。这套房是我与老伴安身立命养老唯一住房。一直以来由于房屋转让人（卖方）早已移民国外不知去向，使其转让房屋未能办理房改登记及过户手续。现在建房主管单位已破产清算。为此，我请求政府主管部门对历史原因形成的实际情形增加关注解决。目前像我这样的情况，我们小区还有很多房屋转让未办理登记过户的买房人，深圳不少区域老旧小区也有相类似的房屋转让情况。我们这一代人来深圳建设几十年，人老了不该遗憾留下切身的房产权历史问题。因此，急切盼望政府部门请把历史遗留的转让房登记也列入适用范围解决。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 29 | 3\*\*\*\*\*\*\*0@qq.com | 你好：感谢政府部门帮助解决不动产登记历史遗留问题！ 建设银行上市时通过公开拍卖深圳建行名下200余套房产，我于2007年拍卖竞得其中的红桂一街8号大院的深圳建行宿舍，在办理房产证直至不动产权证的过程中，未能办理成功，一直在国土、住建、建行等部门来回折腾，鉴于政策水平有限，不得要领，还差点被骗。现在能够直接向政府反映情况，太好了。希望能够通过这次调整66号文适用范围，解决悬在我们心中的老大难问题。 特此提出自己的一点意见。万分感谢！  补充，听住建局工作人员说是单位名下的绿本不予补缴地价变更，个人名下的可以变更。这个阻碍了我的办证，不知这次能否修正过来？ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 30 | 3\*\*\*\*\*\*\*\*6@qq.com | 关于适用范围问题。我们公司（区属国企）宗地有土地出让权房出让合同，为1999年开始建设，2001年完工。建设初期已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程环保验收合格证、建设工程规划验收合格证，并已于2006年办理房地产证。房地产证登记了土地的用途、性质，但是仅对计容建筑面积进行限定总量，未对每栋建筑分别登记。因此建议能明确该类已办理房地产证但未完整登记建筑纳入范围。 | 解释 | 权属清楚，登记材料齐全，可以依法申请登记。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 31 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*8@qq.com | 作为深圳市民建议；根据党和政府的精神，房子是用来住的，应该结合深圳实际情况解决深圳所有历史遗留建筑的问题，不能避开或者把问题无限期的拖延，建议删除第四十四条------【与其他历史遗留问题的衔接】属《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《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》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》、《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》处理范围的不动产，不适用本规定。 | 解释 | 属于历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑等类型的，按我市历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑相关规定执行。其他规划违法行为和土地违法行为按《深圳经济特区规划土地监察条例》处理。 |
| 32 | d\*\*\*\*\*\*\*\*\*a@hikertech.com.cn；l\*\*\*\*\*8@126.com；1\*\*\*\*\*\*\*7@qq.com；h\*\*\*\*\*p@qq.com；k\*\*\*\*x@qq.com等 | 2023年3月21日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定(征求意见稿)》（以下简称处理规定），是深圳市政府以人民为中心的发展观念，时刻把人民关心的问题放在心上的具体体现，真心实意地解决好人民群众急难愁盼问题。《处理规定》虽尚在征集意见阶段，但我小区全体业主衷心拥护、支持且积极响应该规定。《处理规定》明确区人民政府是不动产登记历史遗留问题处理的统筹部门，我们小区“华府国际”符合《处理规定》适用范围的第三条“在2021年1月4日《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》发布之前，已经批准预售且已实际销售，未完善相关手续的不动产。”我们小区“华府国际”隶属南山区南头街道办事处辖区，为此我们特申请南山区人民政府和南头街道办事处对贵辖区内的“华府国际”小区不动产登记历史遗留问题进行调研处理，敬请南山区人民政府和南头街道办事处给予“华府国际”小区不动产登记办理的相关事宜大力支持。为盼！ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 33 | s\*\*\*\*\*\*\*j@qq.com | 请明确《处理规定》适用范围第三项“在2021年1月4日《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》发布之前，已经批准预售且已实际销售，未完善相关手续的不动产。”和第六项“市、区人民政府（含新区管理机构，下同）或者部门持有的不动产，或者经市、区人民政府同意纳入处理范围的不动产。”历史遗留不动产具体说明。请问归属南山区的华府国际小区（由深圳市安远控股集团有限公司开发出售），属于适用范围的哪一项？ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 34 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*\*0@139.com | 作为一个在深圳打工20年的打工人。  在深圳也有一套集资房，只有40多平方。  作为一个40多岁的人，其实也没办法在这里安身立命。我的老婆孩子只能生活在老家。我也只能过着双城记的生活。  合规化的登记不动产是我们期望的，但也不是说迫切想要的。在深圳一个月挣1万块钱，也是仅够家庭的开支。我在一家外贸公司，作为中层管理，我相信这里很多人工资比我高，我也相信更多的人工资不一定比我高。  深圳的农民房和集资房，他的伟大之处就是他解决了我们打工人的一个生活港湾。既不像广州一样脏乱差。也不像上海的群租房一样。很有深圳特色的一种包容关爱。虽然不合法，这是我们当下选择的栖身之处。不管是持有者还是租赁者，都是较低成本的生活。  作为此类不动产，它的价值，舒适感远远不及商品房。我也长话短说，希望领导在合规化的时候能够减少人民群众的负担，不要让我们迫不得已离开深圳，另谋生路。一个来了20年也不还是深圳人的人。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 35 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*8@qq.com | 您好!  本人张XX、张X，于2012年4月29日以分期付款方式购买了万泽云顶尚品一期4座X层X号商品房一套（首套房）。在购房当日即按认购书约定支付了定金，并在约定期限内支付了全部剩余购房款。之后，玉龙宫公司工作人员通知本人办理网签手续，但由于当时张X在国外分娩，不能到现场办理网签手续，对此，工作人员告知，我们的条件已符合办证条件，可以等分娩结束以后再办理。但是，在此之后，深圳市规土委却以玉龙宫公司拒不履行福田区执法局的处罚决定为由，下文停止办理其一切业务导致请求人不能办理房产证。【详见：深福规土监行限房字函（2014）第A002号、深福规土监函（2014）第104号、深规土【2015】9号】  近十年来，我们一直理性地向深圳市福田区规划与国土资源委员会，深圳市规划和国土委员会、深圳市信访局、国务院信访中心等部门进行投诉，且与开发商深圳玉龙宫实业发展有限公司不断交涉，要求办理房产证，但被告自楼盘被锁无法办理。2021年1月15日，我们向深圳市规自局、福田规土监察局、深圳市房地产管理局福田分局提交了《关于尽快办理房产证的请求书》（见附件），并得到了深圳市规自局福田管理局的《信访事项处理告知书》（见附件）。2022年11月24日向国家信访局国家投诉受理办公室呈递了《关于尽快办理房产证的请求书》。  近期很高兴能够了解到深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》意见的通告，我们高度认同和赞许深圳政府有关部门务实求真的具体表现，但我们所购房屋长期不能办理不动产权证是不合理的，我们恳请规自局能够支持公道，以人民利益高于一切为准则，以全心全意为人民服务为己任，尽快安排处理本人房屋产权证书办理相关事宜。恳望回复，并切实办理，盼复！ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 36 | 4\*\*\*\*\*\*\*6@qq.com | 我是上梅林金丰花园业主蔡X。  金丰花园属于深圳青年学院的宿舍，当年华昱机构免费帮助深圳青年学院建校舍，作为交换青年学院同意华昱机构将宿舍部分进行出售，售楼金额用于抵交青年学院建设的工程款。二十多年来购买青年学院宿舍的业主们多次跟青年学院交涉希望青年学院帮助业主们进行房改、补缴地税，将华昱机构颁发的集资房房产证转为正规的可以上市流通交易的商品房房产证，但青年学院拒绝配合。此次政府出台《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》让我们看到了希望，希望政府相关职能部门出面协调业主跟青年学院的关系，从而解决这一历史遗留问题。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 37 | c\*\*\*\*\*6@163.com | 我们是金丰花园的业主，通过此件向你们申请和诉求：请按相关文件规定的精神切实解决金丰花园的住房产权归属问题，批准我们办理现有住房的产权登记。  一、基本情况  金丰花园位于本市福田区梅林路9号，东邻深圳市清真寺，南邻烈士陵园，西接深圳青年学院教学楼。地块为深圳市团校宗地号B406XX，土地用于建设青年学院教学楼和住宅楼，主要相关文件有《深圳市建设用地规划许可证》和《深规土规许字[1997]02XX号》。现有住房146套，分布于1号11层电梯楼和2号8层步梯楼共两栋，现有住户 520 余人。  小区始建于1998年8月，原建设单位为深圳青年学院院，原用途明确为青年学院住宅楼，1998年8月2日，青年学院（甲方）以正式《委托合同书》委托“深圳市华昱投资开发股份有限公司”（乙方），进行集资建设住宅楼，2000年3月起完工，我们这些业主就是在那时，通过与华昱公司签订並履行《金丰花园集资建房合同书》，而获得相应住房使用权，并获得华昱公司颁发的《集资房房产证》。这种情况直接导致这些住房不符合产权登记的相关规定，而得不到正常登记。  二、我们的申诉  自2000年5月入住以来，20多年了其中不乏有市政府发文解决历史遗留问题，我们也做过多方努力奔走，收集资料，协谈求告相关单位等等，甚为辛苦，但终因情况复杂，年代长远及主要相关单位配合不力等原因，所以我们的住房产权问题始终未能解决，成为业主们心上之巨石。现在我们大多数业主已进入垂暮之年，难以外出奔走办事，年青人不明白情由且忙于工作，使我们解决这一问题，越发困难和渺茫。  现在深圳市相关部门发布了《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定》（征求意见稿），学习和对照文件精神，我们的情况虽然复杂，但绝不是文件中明确规定“不予规划确认”的四种情况，而是属于可以申诉报名的范围，这为我们带来了新的希望，业主们很受鼓舞，我们立即行动，组织了专门班子，全力以赴的开展准备工作，期盼乘党的“二十大”和前述《处理规定》的强劲东风，努力争取解决好本小区146户业主们的产权登记遗留问题。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 38 | 5\*\*\*\*\*\*\*8@qq.com | 我们是深圳市罗湖区清平路28号自来水公司宿舍24、26号楼（以下简称“本小区”）业主代表，拟向市、区各级领导反映群众普遍关注、反映强烈、反复出现的信访问题，恳请市、区政府及水务集团依法办理深圳市罗湖区清平路28号自来水公司宿舍房产证（不动产权证书）。  本小区业主强烈支持市相关单位发布《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》（以下简称“处理规定”），实属利国利民的政策。  同时，本小区符合“处理规定”规定予以处理：  “（二）原特区在1993年7月1日《深圳经济特区房地产登记条例》实施之前，原宝安、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，有土地权属证明或者报建相关材料的不动产。（三）在2021年1月4日《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》发布之前，已经批准预售且已实际销售，未完善相关手续的不动产。 （四）已批准房改或者出售，但未完善相关手续的公共住房及相关配套商业设施。”  恳请深圳市规划和自然资源局、市住建局、罗湖区政府相关领导及同事关注本小区的办证动态，恳请相关政府部门协助，指导并督促单位及相关职能部门及时、有效的审理相关申报房屋产权证明的文件，早日完成办证程序，感谢！  PS:附件为前期通过信访方式描述的本小区情况及全体业主的签字文书【关于依法办理深圳市水务集团员工宿舍房产证的信访申请】，供参考。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 39 | t\*\*\*\*\*\*\*\*i@163.com | 建议持有判决书确权和房地产证的历史遗留房产直接去办证中心更名，补地价；办理不动产证；  建议分户的历史遗留非商品房持有房地产证不需要全体业主同意才能办理不动产证因为每个人的处境不一样，而且不可能全体意见同意。 | 部分采纳 | 对于通过生效法律文书取得不动产权利的历史遗留房产的，需结合实际情况分类处理。 |
| 40 | 4\*\*\*\*\*\*\*2@qq.com | 现有位于深圳市南山区赤湾海曦楼历史建筑，该房屋于1992年开建，1995年建成交付使用，是赤湾村统建楼，当时是采用海沙建成。建成至今已有28年之久，楼体钢筋腐蚀严重，外立面及内部已有多处水泥块剥落，生活配套老化，生存环境及安全堪忧。赤湾村整体改造项目却在不通知我们海曦楼业主的情况下，私自将海曦楼纳入建筑现状保留，我等业主通过上访以及一系列投诉无果。现如今政府在公开收集历史遗留问题反馈函，我们又看到了一丝曙光，希望政府能够重视我们这个已有28年历史的海沙房，给我们办理土地权属证明。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 41 | 5\*\*\*\*\*\*\*5@qq.com | 在网上看到深圳政府有关不动产历史遗留问题的几个请求：  1.职工分配房，单位集资房 可补缴地价转红本，现因十年前政策修改未补缴成功。  2.若能申请补缴地价转红本，价格应按照绿本当年房价水平补缴，现物价上涨飞快，房价也随之上涨十倍，若按现房价补缴很多人承担不起，也不全合理。  恳请政策尽快落实到位。 | 解释 | 涉及政策性住房补交增值收益入市的，按住建部门相关政策执行。 |
| 42 | yb\*\*\*18@126.com；89\*\*\*600@qq.com；kee\*\*\*\*8@qq.com；61\*\*\*9@qq.com；89\*\*\*8677@qq.com；17\*\*\*3041@qq.com等 | 要求将两本房产证合并为一本房产证的相关意见。 | 解释 | 深府[2004]193号和深府[2010]66号文目的是完善不动产首次登记前端环节，以办理不动产首次登记，解决购房者转移登记。《处理规定》是在这两个文件基础上，进一步优化相关规定。关于两证合一问题，由我市相关部门研究处理。 |
| 43 | h\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*4@gmail.com；陈先生 | 1995年购买深圳市南山区粤海街道办事处综合楼，大楼名称粤海大厦（曾用名：后海湾大厦），小区居民曾为办证一事多次上访。期待有关权威部门给我们指导正确办证提供宝贵意见。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 44 | d\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*0@163.com | 我在深圳市规划和自然资源看到关于：深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿），想咨询一下我家住宅的问题是否适用该规定和如何办理不动产证。  我家地址位于南山区科技园34小区X栋XXX房，该房产是由深圳科技工业园有限公司在1985年拿到的行政划拨用地来建设的配套住宅，1991年开工，1992年7月竣工，我家是1999年购买的该房产，当时只有房屋转让合同和开发商开具的房款付清证明；由于开发商原因导致我家一直无法办理不动产证，询问开发商给到的答复就是说历史遗留问题和未缴地价，目前该开发商也不愿意补缴地价，所在的同楼栋其余住宅都已经办理了不动产证，就剩我家办理不了，希望借助该平台协助查明原因和指明办理不动产证的流程和手续。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 45 | w\*\*\*\*\*\*\*8@163.com | 关于适用范围：建议将“经正常手续报批的单位自建房且已经办理完成房改手续或内部销售的”列入意见范围。  关于处理流程：建议将“单位自建房申报主体股权几经转让且现申报主体已无意继续办理产权初始登记的相关手续的”列入意见范围。 | 部分采纳 | 《处理规定》第二条已将批准房改或者出售但未完善手续的政策性住房纳入处理范围。其他建议将进一步研究。 |
| 46 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*0@qq.com | 关于请求解决中国有色金属工业深圳置业服务公司不履行房屋产权过户手续的申请  深圳市规划和自然资源局:  为了生产经营和生活需要，华加日铝业（深圳）有限公司（中外合资企业、以下简称“华加日公司”）与中国有色金属工业深圳置业服务公司（以下简称“置业公司”）于1989年3月签订了《内部换房合同》，双方约定以置业公司位于南山区XX中心3号楼3至8层36套住宅与华加日公司位于黄木岗XX区第2栋第五、六单元27套住宅进行交换，并经市公证机关公证，房屋产权转让所缴纳的各种税费由承受方各自负责（因故未办理相关房产的公证和实际过户手续，双方未缴纳相关税费）。  申请人父亲张XX（1998年3月退休，56年党龄，2012年2月病故）和马XX（2009年退休，40多年党龄）作为华加日公司员工，均符合华加日公司的服务年满10年或以上的分房（购房）资格的前提下，于1997年10月申请人父亲张XX与置业公司、华加日公司分别签订了《深圳经济特区福利商品房买卖合同》，马XX与置业公司于2016年补签了《深圳经济特区福利商品房买卖合同》（此行为不知道是否合规），分别购买了位于深圳市南山区XX中心3栋60X号和30X房住宅各一套，并由置业公司将房地产证原件自愿押给申请人个人保管,这就给申请人父亲张XX以及马XX造成了房产过户手续任何时候都可以办理的错觉；还固执地认为房子是我们签了合同，缴清了房款，又住在这里，房屋产权属于我们个人是天经地义的。  两申请人购房后，缴清了全部购房款给华加日公司并居住至今，但置业公司未履行《内部换房合同》的约定办理产权过户手续，也未履行与两申请人签订的买卖合同，办理上述两套房屋相关产权过户手续。  2016年3月24日，华加日公司向置业公司出具《关于办理南山区南新路XX中心3号楼房产产权过户的说明》，请求置业公司协助向申请人办理上述两套房屋的产权过户手续。  2016年7-8月，申请人与当时置业公司领导的协商结果是按照当年市场商品房买卖方式来办理房产过户手续（产权过户已改为网签），所涉及的所有税费由买方承担。并按照置业公司要求，两申请人协助配合办理了上述两套房屋的不动产权证书权利人更名和换领手续，印花税、登记费等相关费用由两申请人缴纳，不动产权证书原件仍交由申请人保管。  2019年9月置业公司法人代表变更，态度也大变。置业公司向不动产登记中心谎称不动产权证书原件遗失并补办了新证，在房屋处张贴告示，要求申请人搬离房屋并交回房屋，否则停水停电等。申请人报警并将此事反映给南山区不动产登记中心后置业公司再没来骚扰申请人。  2019年12月，南山区南头街道人民调解委员会出具了《关于辖区房屋产权纠纷沟通协调的情况》证明，华加日公司相关代表明确表示两申请人拥有上述两套房屋的产权。  2020年初，申请人偶然了解到一个事实情况，华加日公司1999年开始通过置业公司陆续办理完XX中心3栋34户其中约有7-8户是按照市场商品房买卖方式办理的房产过户手续，华加日公司两职工夫妻就购买了XX中心3栋的2套房产。  两申请人近七年内先后30多次请求置业公司协助办理上述两套房屋产权过户手续，并根据置业公司的要求，于2022年8月10日申请人向置业公司出具了《关于XX中心3号楼60X房和30X房未办理过户手续的原因》。但置业公司至今仍然没有办理上述房屋的产权过户手续。  2022年10月，申请人调阅了张XX的配偶朱X当年的房改分房资料显示，参照当时深圳市房改相关规定进行房改的单位，必须先取得房改批复手续，并于批复之日起15日内按《申请房改住房分户表》范围办理购租手续。换言之，置业公司为公司服务年满10年或以上、做出贡献的内部职工解决住（购）房问题的出发点是值得肯定的，但其未按相关规定取得房改批复后才能签订相关购房合同；且置业公司也未履行尽调之责，更不能因现在公司领导变更，弃人民群众切身利益而不顾！  上述两套房屋虽然登记在置业公司名下代持，但根据置业公司与华加日公司签署的《内部换房合同》以及两申请人与置业公司、华加日公司签署的买卖合同，上述两套房屋产权已经属于两申请人所有。特此，两申请人恳请贵局协商置业公司尊重历史事实，践行作为企业的社会担当与责任，按照当年市场商品房买卖方式办理上述两套房屋的产权过户手续，早日解决这一困扰叁方长达近30年的历史遗留问题。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 47 | t\*\*\*\*\*\*\*2@163.com、杨先生等 | 涉及项目为华佳广场，开发商有三家：市公安局出地，没有参与开发和经营。华佳房地产开发公司和华晟公司已经盖章，市公安局不盖章。该项目符合66号文处理精神，但是开发商之一的市公安局不配合办理相关手续，不配合盖章等。建议政策可以制定：凡是国家行政机关出地，没有参与经营的，可以在补充协议上不用盖章签字。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 48 | 4\*\*\*\*\*\*\*3@qq.com | 深圳市高级中学向贵局反馈《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》，建议本次《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定》的政策适用范围中增加深圳市高级中学南校区教师宿舍楼中“部分建筑房改”的情况。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 49 | l\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*1@163.com | 《处理规定》对处理私人建房历史遗留违法建筑的不动产登记没有很明确、详细的处理方案。特别是没有对应《处理规定》的第十五条审查规划提出现状规划确认的具体标准。没有对已违法的历史遗留建筑物提出现状规划确认的具体标准，凭何标准进行审查确认？《处理规定》没有可行性。在深圳市的老城区罗湖区类似第二条适用范围第一款的私人建房的历史违法建筑占的比例很大，我家附近的房屋几乎都是有土地使用证和建设许可证，后期加建、扩建的规划违法的建筑，极少早期办了房屋登记，更多的像我家（父母老干部1980年划拨用地、有建筑规划的房屋）因各种原因早期没有办理房屋登记，后期因属规划违法建筑不能办理不动产登记的建筑。现深圳市对这类违法建筑的处理是纳入深圳市历史遗留违法建筑普查“一张图”，执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》的安全纳管，对违法建筑不予查处。因原规划确认无法满足，无法补办不动产登记，两种政策矛盾，是这类历史遗留私人建房违法建筑无法办理不动产登记的死结。既然《处理规定》提出要尊重历史解开死结，就要给出适用范围第一款的私人建房可办理不动产登记的规划确认的标准，和超过标准的处理办法，使补办不动产登记有法可依。  多年来，深圳市政府也出台了一些关于解决历史遗留违法建筑的政策。《深圳市人民代表大会常务委员会关于坚决查处违法建筑的决定》（1999年3月5日）对违法建筑的发生时间进行了划线，1999年3月5日前的违法建筑依照有关法规、规章和政策进行清理和处罚；1999年3月5日后的违法现象依法从重查处。《中共深圳市委深圳市人民政府关于坚决查处违法建筑和违法用地的决定》【2004（13号）文】第一条的第三款对不同时期的违法建筑提出了具体的解决政策：对1999年3月5日之后发生的和正在进行中的违法建筑行为和违法用地行为，要坚决依照《中华人民共和国城市规划法》......严肃处理；对1999年3月5日之前发生的违法现象按历史遗留问题，严格依照《深圳市人民代表大会常务委员会关于坚决查处违法建筑的决定》《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》和...的有关规定处理。《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》具体地给出了1999年3月5日前的历史遗留违法建筑的房地产登记办法。我认为这三个文件结合起来可以制定出深圳特区处理适用范围第一款国有土地上的私人建房的不动产登记的地方规范性文件，即尊重了深圳的发展的特殊历史，也使国家的法律得到执行。请《处理规定》的制定部门参考。 | 解释 | 属于历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑等类型的，按我市历史遗留违法私房、生产经营性违法建筑相关规定执行。其他规划违法行为和土地违法行为按《深圳经济特区规划土地监察条例》处理。 |
| 50 | s\*\*\*\*\*\*7@163.com、王\*\* | 我司是深圳市日XXX实业有限公司，成立于1993年1月，属私营有限责任公司性质。1995年初，为支持政府的微利商品房建设工作，经福田区政府同意，公司购入了福田区政府开发的新洲住宅小区（现称新洲花园大厦）一共18套全成本微利商品房，并一次性全额付清了全部房款。其后公司根据发展需要，已将其中7套按照深圳市的职工房改政策陆续分配给对公司有贡献以和符合条件的职工家庭居住，并且大部分已于2005年以前陆续按照深圳市88号政府令文件规定办理了房改手续。  近年来，由于公司实体产业连年亏损，进出口业务受到国际大环境影响已几近停滞，整体业务已近式微，员工大量流失，公司处于艰难为此当中。为稳定员工队伍，经公示董事会同意，拟向公司现有的其他职级员工进行房改，同时说涉人员必须符合深圳市房改二有一无的刚性条件要求（有深户、有深圳社保，无房）。但由于历史原因，有关职工无法提供在2012年以前由本企业缴纳社保的证明手续，造成多次未能审批通过，给职工个人及企业带来了困扰。  我们认为：1、2012年以前，深圳很多企业职工的社保都是以薪资形式发放到员工工资中，由员工自主选择是否缴纳或者自行缴纳社保。相关部门不应只卡时间点和社保条件而生硬的执行文件。2、2012年以后进入公司的职工，社保时间点必然是在88号令之后，不可能提供之前的社保。3、新洲花大厦是政府开发的微利商品房，其房屋性质有时代局限性，不应影响企业作为房屋所有权人的处分权力。  我司特提出，希望将我公司新洲花园大厦的原微利商品房纳入此次政策的适用范围。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 51 | 1\*\*\*\*\*\*\*2@qq.com | 反映南茂中心3栋两房产办证问题，要求登记机构协商企业办理不动产登记等。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 52 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*\*6@139.com | 此次市规资局出台不动产登记历史遗留问题处理的新规定，采取尊重历史，顺应民心，化解社会矛盾，增进社会和谐的处理措施，改革创新工作方法，真正体现了以人民为中心的发展思想。现根据新拟定的《处理规定》提以下几点意见：  一、第二条【适用范围】中对经正常手续报建的单位自建房是否适用本规定不是很明确，如此类房未包括在内，建议将此类单位自建房纳入适应范围，并在本条中以予明确。  二、建议第六，第七条出台更具体的实施细则。  三、第九条【申请主体】第一款已明确有关情形的处理原则，但对企业自行开发建设的不动产，原建设单位已被吊销，经营权已转让，但承继单位又再次转让给省外企业，目前的单位也名存实亡，不愿意承接原购房者的房产登记事务的这种情形，是否可按第九条第一款第(一)项处理，请予以明确。  四、不动产历史遗留问题，情况复杂，在补交地价或其他方面同栋楼或同一片区的业主意见不统一时，应有允许符合条件的购房者直接提出申请的明确规定。  五、因各种复杂原因导致历史久远的登记遗留房产，按历年不断提升的地价标准补交地价，群众抵触情绪很大，建议作出按当初的地价标准补交的规定。  六、根据实际尊重现实，尽量简化登记办理程序，优化申请材料。特别是在开发建设单位已吊(注)销且无承继单位，以及有承继单位但名存实亡无法承担相关责任的单位的特殊情形中，对由购房者提出申请的特殊申请主体，市区国资部门或其他被认定有权确权的其他部门，在确认购房主体意见时，应尽量优化处理政策，给以购房者名义申请办理的申请人提供便利。  七、应另行设立公布咨询、监督、投诉电话。  希望这次市规资局协调指导各相关部门解决好不动产登记历史遗留问题的工作，以人为本，尊重现实，确实维护当事人的合法权益，化解社会矛盾，真正解决好不动产长期未解的历史遗留问题，为民做件大实事。  相关案例：  关于英丽阁五、六栋住宅长期未能解决不动产登记有关情况的说明  英丽阁位于罗湖区田贝二路15号，是原深圳市莱英达开发有限公司为解决职工住房困难而自建的住宅项目，(建设用地规划许可证 编号：LH95-0XX)。98年竣工入住，至今已25年，共有住户56户，因受各种因素的影响，至今未能办理不动产登记，具体原因有以下几方面：  1、98年竣工入住后，虽然公司按政策为部分本公司职工办理了房改，但未完善其他相关手续，拖延了规划验收。后开办建设单位莱英达公司因经营不善停业，由广东盛润集团股份有限公司接管，而盛润公司改制后迁出深圳至长春市更名为“富奥汽车零部件有限公司”，莱英达公司后也被吊销营业执照。开发建设单位经历变更、转让、吊销，使得英丽阁的房产登记申报困难重重，尽管经各种努力做了几次测绘和规划验收，但至今仍未取得规划验收许可。而远在外省的承继单位更是根本无心打理此类事务，使办理房产登记的后续工作无法进行。  2、经历了二十多年的漫长历程，相关登记政策也在不断变化，给我们的登记申报带来更大难度。按现在的登记规定，登记申报只能由开办建设单位提出，个人购房者无法进行申报，就按这一条规定，面对目前开办单位已灭失，承继单位又名存实亡，不愿承担登记申报的义务的情形，英丽阁的房产登记陷入窘境。  3、20多年来，住户曾多次通过各种渠道和方式，向深圳市有关部门表达自己的诉求，市有关部门对此也十分重视，多次敦促公司尽快解决上述问题，但限于当前登记政策限制，无法取得有效进展。  4、该住宅存在补缴地价问题，由于各住户对补缴的意见不统一，尽管大部分人愿意补交并向代理的公司补交了地价款，但由于个别几户以各种理由拒交而又功亏一溃，最终补交款项被退回各住户。  5、虽然大部分人曾经在十几年前就愿意并补交过地价款，但现在要重新补交的话，有住户又不愿意了，抵触情绪很大，因补交地价款的标准逐年在上升，大部分住户认为应按原有的地价标准收缴才合理。  6、当年的购房者，25年后，大多已成为退休老人，有的甚至已经走了。说到办房产证补地价款，一脸怨气无奈，仅凭低微的退休金己无力缴交，对办理房产证已没有了积极性，反过来也拖了登记申报的后腿。  英丽阁房产登记问题，由于开办单位的变故、承继单位的推萎、政策的限制、部门的繁多、手续的繁杂、堵难点较多、客观和主观因素的交集，拖至25年后的今天仍未得到解决，成为影响全市不动产登记信息管理工作的历史遗留问题，亟盼这次政府有关部门本着尊重历史，以民为本，优化登记规定，细化配套政策，着实解决好我们英丽阁住户多年祈盼解决的房产登记问题。 | 部分采纳 | 涉及地价问题，延续《深圳市人民政府关于印发深圳市处理房地产登记历史遗留问题若干规定的通知》（深府[2004]193号）、《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66号）等相关政策规定计收，符合减免条件的按规定减免。其他建议将进一步研究。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 53 | 1\*\*\*\*\*\*\*\*6@qq.com | 我们代表居住在深圳边检总站一大院二期住宅区（以下简称一大院二期）的500余户业主，向贵局反映一大院二期一直无法办理房产证的问题，情况如下：  深圳边检总站一大院二期住宅区位于罗湖区南湖路1003号，自2007年改建五栋民警政策性福利住宅楼后，我总站500余户民警及家属入住已15余年,并按福利房标准交足全部房款，但一直未能取得深圳市住建部门的房产证或不动产权证，而总站许多其它本单位小区已取得完全自主产权证多年，相关口岸单位类似情况的更是家家有产权证。  我总站民警和家属们用自己的奉献和牺牲保障了国家的安全和边防检查工作的顺利开展，可是没有房产证的产权保障却给居住在二期的民警和家属们带来了极大困扰，甚至直接影响了民警们上岗时的工作状态。十几年来，由于缺乏产权证的合法保障，伴随着子女的长大，在二期居住的家庭都面临着巨大的经济和生活压力。许多家庭因无房产证无法提供经济担保，影响了家属及子女们的医疗、就业及教育，从而导致了激烈的家庭矛盾。如退休职工生了大病想获得更好的医疗条件、家庭子女想进修或出国深造需大量资金要求担保等情况，均因无房产证不能通过房产担保或抵押审查。几家欢喜几家愁，十几年间多名病逝的民警在病床前弥留之际还在问房产证办下来了吗？当得到否定回答的时候带着一辈子的遗憾永远离开。民警符合条件的福利房应该取得房产证，这是民警权益在法律层面应得的保障，也是对生活在物价冠绝神州的一线城市深圳的每位民警和家属迟到的慰藉。  多年以来深圳边检相关部门称房产证一直未办下来的原因是主要存在以下三个历史遗留问题导致。  一、AB栋的问题。按照二期报建要求，二期改造用地西北侧绿地上两栋旧建筑（以下简称AB栋）必须清拆后恢复绿地，可是现在AB栋仍屹立不倒。  经了解，AB栋为1991 年我总站提供土地使用权与深圳宝安某公司合作兴建的，1994 年建成后深圳总站与该公司签订了租期为50 年租约，之后该公司以将AB栋作为小产权房出售给众多小业主。2005 年二期报建时，深圳总站在明知AB栋与二期土地使用权有冲突的前提下，在未办理AB 栋与二期土地分宗情况下变开展报批与施工，给现在二期土地验收及确权未果留下了隐患。这几年总站曾重启AB栋土地分宗的申办事宜，目前未成功此事就被搁置无人关注和跟进了。  二、报建规划中幼儿园的建设问题。报建要求该地块需由我总站兴建一配套幼儿园。(幼儿园目前已经建好但尚未投入使用）  三、小区门口道路规划问题，门口道路属于边检还有罗湖村以及国安局共管辖区，现不符合规划标准。  自2018 年初以来，我小区业主代表几十人几次向深圳边检总站及上级巡视组反映情况，总站仅后勤处长等领导接待了上访业主，其他几次上访都只见安抚却无肯定答复，更没有房产证申办的阶段性实际成果（如成功确权等）。希望贵局能够介入到深圳边检总站二期房产证申办工作中来，搞清楚是什么事阻碍了二期业主房产证的申办进度问题，在公平、公正、公开的原则下解决问题，为大家办理房产证，而不是一句历史遗留问题，就把我们几百个没问题的民警，分福利房的合法权益所剥夺了。  “高楼之下有阴影”，二期500 余户业主翘首期盼贵局能够倾听来自基层群众的声音，现房产证在边检站5年的申办过程没能成功，因房产证是由深圳的不动产登记局发放，所以才递交这个说明希望贵局和市领导给予解决,能够拨云见日为我们做主，让民警和家属们流血流汗不再流泪。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 54 | 4\*\*\*\*\*\*\*5@qq.com | 您好：我是现深圳市福田区金田路海滨广场华轩大厦X房业主耿XX  我的诉求：请求支付《深圳市房地产买卖合同》【深(振)房预买字（华）第057号】项下边XX尚未支付房款港币347125元房款后，将位于深圳市福田区华轩大厦X房过户至耿XX名下：1）耿XX与边XX房产买卖合同签署的时候并未告知该房产并未取得房产证，办理过户期间，开发商振华工程（深圳）有限公司也没有告知该房产未取得房产证。2）办理过户期间，发现有港币347125元未支付，开发商振华工程（深圳）有限公司查实因为前期历史原因，边XX和开发商均认为造成合同成交价和实际成交房价不符，并承诺查实后支付尾款过户，自2011年至今，耿XX一直在同振华工程（深圳）有限公司沟通，均唯有进展。 3）自2011年耿XX搬迁至深圳华轩大厦X房居住至今，因边XX购房是香港籍身份，期间通过诉讼请求香港商报和人民日报海外版寻找边XX下落，至今渺无音讯。而开发商振华工程（深圳）有限公司一直持消极态度，也没有同意耿XX交钱愿意过户，也没有不同意耿XX交钱不愿意过户，搁置至今，致使耿YY无法取得房产证。4）耿XX认为，边XX在其尚未取得房产证的情形下与原告签订的《购房合同》，并且已经支付了首付款40万人民币的前提下，实际上就是将其与被告签订的《深圳市房地产买卖合同》上的权利和义务一并转让给了耿XX。因此，在耿XX履行了边XX在《深圳市房地产买卖合同》上的义务后，有权请求振华工程（深圳）有限公司配合耿XX办理产权登记手续，并耿XX在缴纳剩余的尾款后，将华轩大厦X房产登记至耿XX名下。  请贵局出面协调为盼！谢谢！ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 55 | 4\*\*\*\*\*\*8@qq.com | 深圳中XX实业有限公司成立于1993年，为中外合资企业，近年来我公司受到土地历史遗留问题的限制，现有厂房面积已经不能满足订单生产的情况下，不能扩大生产经营面积，职能在其他隔壁城市租用3000多平的仓库用于存放生产说需原材料，额外增加了企业运输及仓储费用。且受到场地局限，不能更新全自动化智能化设备和新技术改造。几年前我公司也曾向上级部门请示完善土地使用手续，但由于种种原因至今未能完成。在龙华区委区政府提倡工业上楼的东风之下，我公司坚定了要以工厂更新、技术改革，以更先进的设备和技术为社会一份力量。以下是我公司土地相关历史情况的说明：  1992年4月1日，宝安县龙华镇经济发展总公司与深圳外贸环兴实业有限公司签订土地使用合同书（龙司合字[92]02X号），将48059.8平方米用地转让给深圳外贸环兴实业有限公司。  深圳中XX实业有限公司为深圳外贸环兴实业有限公司下属公司，外贸环兴公司将其中11905平方米用地给深圳中XX实业有限公司用于工业及生活配套设施。  1994年6月18日，深圳中XX实业有限公司向深圳市规划国土局龙华所提交了申请用地报告。1994年8月26日，龙华所上报深圳市规划国土局宝安分局报批。1995年7月，经宝安分局审核，核定用地总面积10678.3平方米，其中建设用地9853.4平方米，市政绿化面积824.8平方米。7月25日核发了95-2XX号红线图。使用权可依法出让给深圳中XX实业有限公司。  1995年8年8月15日，深圳市规划国土局宝安分局核发了规划设计要点，核准建筑容积率小于等于0.9，厂房不超4层，宿舍不超6层。  1995年12月20日，深圳市规划国土局宝安分局与宝安区龙华镇油松村委签订深规土宝征协字[1995]第1XX号征地补偿协议书，征地16.02亩（10678.28平方米），协议书明确征地补偿费已由深圳中XX实业公司垫付给油松村委，宝安分局不再支付任何其他费用，油松村委不再向宝安分局索取任何费用。  后续地块未签订《土地使用权出让合同》。  综上，恳请主管部门考虑该地块原已取得部分用地手续且现状容积率降低，是否可以完善用地手续，通过提容的方式更加生产经营性建筑面积。 | 解释 | 涉及征转地历史遗留用地问题，依照相关规定处理。 |
| 56 | z\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*z@bank-of-china.com | 1、建议扩展《处理规定》第二条适用范围，增加“与教育单位在教育用地上合作兴建的配套不动产；原为行政划拨，现状属口岸营利性不动产”等内容。  2、建议将第九条第四款“经批准合作开发建设的不动产，部分合作方已被吊销营业执照或者已注销，且无承继单位的，由其余合作方申请。”修改为“经批准合作开发建设的不动产，任一合作方或实际使用人均有权就其按照合作协议享有的不动产单独提出申请。  3、建议在第九条第六款前增加”对于X年X月以前涉及政府行政划拨的不动产，由相关政府机关出具的划拨文件载明的主体作为不动产权利人申请。”等内容。 | 部分采纳 | 涉及合作建房的，由合作建房相关主体提出申请。其他建议将进一步研究。 |
| 57 | 4\*\*\*\*\*\*\*7@qq.com | 我是深圳小学教师宿舍的家属，我们现在住的房子是1989年入伙，在罗湖区新园路60号大院，属于深圳小学和当时教育局的干部房。一直到现在拿不到房产证，去罗湖区不动产登记处查原因，说是因为当时建的时候没有做相关登记，查不到档案，属于历史遗留问题，因为时间过得太久，当时了解情况的校长和老师，干部都过世了。建议由政府相关教育部门出面与不动产部门沟通，尽快把问题解决。谢谢！ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 58 | s\*\*\*\*\*\*g@netvigator.com | 本人(陈杰X先生/香港戶口)藉此机会反映一下困扰本人及家人多年的相关问题。具体情况如下:  本人父亲(陈X/香港戶口)，是改革开放初期来深圳宝安创业的香港人。为方便工作，他在1990年8月23日买入深圳市宝安区十区安华楼60X室及60Y室，共两套房自用，並与销售方(深圳安华实业发展公司宝安分公司)签订了“商品房购售合同书”。 相关物业一直持有至今。  为响应国家房地产事业的发展与规範化，我们去办理相关业务时，大部分部门都要求提供正规的房产证(俗稱:紅本)，而由於我們当时的购房合同不夠规範，且在系統上也查询不到相关信息，遇到一系列困难，具体问题如下：  1. 我們需要去社区工作站开一份“宝安区房屋临时使用人证明”，工作人员以合同上有修改，但沒有相关部签字盖章为由，拒絕开出。 但这是销售方当初为删除了一些不适用字眼进行的修改，且买卖双方當时也沒意识到需要盖章。现在销售方也不存在了，我们无从找到相关部门盖章证明。 (请看附件事例1)  2.在我们的销售合同上，購买方写了我父亲当时的企业和名字，即：新城工业公司陈XX。该企业20多年前已經註销了， 而且销售方也不存在。 对此不知是否会直接影响我父亲对此两套房产权的持有。(请看附件)  3. 我父亲已年过80高齡，记忆力隨著年龄的增长不断减退，30多年前的事情很多已记不清了。为避免父亲百年之后，我們后人无法处理相关产权事宜，我作为老人唯一的儿子，曾多次去不动产中心及国土局进行相关咨询，近期得工作人員的回复是，我們的情况屬於历史遗留问题，现在没有政策处理，也无能为力。  通过12345平台热线转介，现得悉贵单位正在为积极处理历史遗留问题收集实际情况与处理意见，借此机会，陈述本人及家人因产权历史遗留问题所帶來的困扰，望贵局能知悉并尽早办理由旧有销售合同转正为正规房产证(紅本)的相关事宜，確立我父亲为上述房产合法的产权持有人。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 59 | 3\*\*\*\*\*\*\*7@qq.com | 贵局于2023年3月21日发布《深圳市不动产登记历史遗留问题处理的规定》（征求意见稿）征求社会公众意见。我司认真研读了相关内容，现结合我司实际，提出三条意见，盼采纳。具体如下：  1.建议在第一章增加一条“在1993年7月14日前，经市政府批复同意，企事业单位通过征地取得的用地且一直占有使用至今的，准予补缴地价，通过协议出让方式完善用地出让手续。”  理由：深圳市在发布《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》之前是支持企事业单位征地的，征地单位征地时付出非常大成本，但因历史问题，部分征地未及时补缴地价并完善用地出让手续，故建议此类用地准予补缴地价并办理协议出让手续。  2.建议在第三章增加一条：已取得房地产证书的不动产，原产权登记单位被吊销或者已注销的，由产权继承方或受让方直接换发不动产权证；已取得用地合同并办理竣工验收等报批报建手续的不动产，原产权单位被吊销或者已注销的，由产权继承方或受让方直接申请办理不动产权证。  理由：该类不动产已取得房产证书或在建设过程中取得完整报批报建手续，产权关系清晰，因资产划转等原因产权单位发生变化，且原房产证书登记单位已注销，故建议直接换发不动产权证或直接申请办理不动产权证。  3.第五章第四十条关于建筑物建成时间认定，建议修改为由不动产登记中心根据施工合同、结算书等建房有关资料或者历史地形图等进行综合认定。  理由：该类建筑物建成年限较久，资料缺乏，在实践中由街道认定建成时间很难实施，由不动产登记中心综合认定更为可行。 | 部分采纳 | 涉及适用范围的，符合《处理规定》第二条规定的房地产，按规定予以处理。涉及国有企业改制的，《处理规定》第九条已明确相关申请主体。涉及建筑物建成时间认定的，延续《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66号）相关规定执行。 |
| 60 | 7\*\*\*\*\*\*\*7@qq.com | 遗留问题处理规定（征求意见稿）》里的第二条，（二）原特区在1993年7月1日《深圳经济特区房地产登记条例》实施之前，原宝安、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，有土地权属证明或者报建相关材料的不动产。  我们现在所在的房子刚好完全符合第二条之规定，我们是有两证，1991年3月的《房屋所有权证》和1992年12月的《集体土地建设用地使用证》，该房产是在我爷爷林X名下，我爷爷已经离世20多年了，听说以前是有政策可以更换红本，但是当时我们的房产产权存在一定争议，虽然当时也咨询过深圳市龙岗区不动产登记中心，能够的回复是要有公正书或者法院裁定，近期通过司法途径，我们现在也获得了深圳市龙岗区人民法院和深圳是中级人民法院的判决和裁定书，现产权没有任何争议，我想咨询一下怎么样更换房产证，因为我们现在一家七口的户口本还是在派出所托管户，需要房产迁出，更重要的是目前我家里三个小孩都正直学龄期，都需要房子周边学位上学，恳请政府能够尽快帮我们解决，谢谢！ | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 61 | f\*\*\*\*\*\*\*v@163.com | 关于深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）意见：第十四条1982年7月1日《深圳市城市建设管理暂行办法》实施前建成或竣工，且用地单位至今仍占有使用的不动产，也应该要提交前款规定的第（三）项材料。如何确定建筑物是1982年7月1日前建成或竣工的，年代久远的建筑，其他省份的农村地区都有地籍可查，应该规定需要建筑物的地籍证明资料来证明建成时间，无地籍资料则无法判定建成或竣工时间。  第十九条（二）原特区内在1988年1月3日《深圳经济特区土地管理条例》实施之后，原特区外在1990年5月19日《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》实施之后建成的不动产，认定为协议出让用地。这么规定的话是要把全深圳建市以来的几乎全部建筑土地都划成合法的用地，这么做会变成有法不依，原来是有全国性的土地管理法规，就应该按当时全国性的土地管理法规来划定用地性质，否则就是违法用地，不应该把条例出台实施后建成的不动产认定为协议出让用地。如何确定建筑物是1988年1月3日和1990年5月19日前建成，年代久远的建筑，其他省份的农村地区都有地籍可查，应该规定需要建筑物的地籍证明资料来证明建成时间，无地籍资料则无法判定建成或竣工时间。  第三十条（三）材料应该只能用地籍证明，测绘报告是属于现状的测绘。第三十条（四）历史遗留问题规划用地处理意见书，这个意见书是否也没有建筑物建成时间和出具时间的限制，目前很多在2000年以后的以租代征的土地上的违法建筑都有历史遗留问题规划用地处理意见书，这么规定的话是不是会让这个违法建筑的用地变成合法用地了？历史遗留问题，应该是年代比较久远，在无法可依的情况下造成的问题才算，把当时有全国性的土地管理法规和有管理条例出台后的违法行为再出个新规定定义为历史遗留推翻之前的条例规定，将变得无法可依。  第四十条规定太过宽松，未取得竣工验收文件，说明不合规，不应该以街道办事处凭施工合同、结算书等建房资料来认定建筑物建成时间，这些资料很容易伪造，应该以国土局卫星图片或者航拍图片来确定建成时间。年代久远的建筑，其他省份的农村地区都有地籍可查，无图片的应该规定需要建筑物的地籍证明资料来证明建成时间，无地籍资料则无法判定建成或竣工时间。  第四十三条规定太宽松，现在城市更新单元项目已批准和已申报的数量可以说是巨量，基本上全部的村庄和工业区都纳入了城市更新，特别是原关外的龙岗区，这么规定无疑是把很大范围区域的违法用地不用任何材料简单化的变成合法用地。把当时有全国性的土地管理法规和有管理条例出台后的违法行为再出个城市更新的新规定定义为历史遗留推翻之前的条例规定，将变得无法可依。  第四十四条虽然列举了不适用的范围，但是目前的现状是很多城市更新项目中有很多都是2000年以后违法抢建的私人建筑和工业区的在以租代征土地上建设的厂房等违法建筑，还有一些原村集体建设的大量统建楼等小产权房，有关部门把2000年以后的违法建筑都定义为历史遗留建筑，对这些违法建筑不但没有进行拆除，甚至给历史遗留违法建筑颁发历史遗留产权证书，历史遗留应该是要年代久远，在没有全国性的土地管理法律条例和地方管理规定前，80年代前的建筑才能算比较合理，违法建筑本来应该无条件拆除的，但现在却是经过城市更新，摇身一变变成了合法的产权登记住房，违法者获得了巨大的拆迁赔偿，反而成了最大的受益者。这么做给全国人民带来了示范效应，大家都不会引以为戒。 | 部分采纳 | 《处理规定》主要为了加快解决不动产登记历史遗留问题，在权属清楚情况下，通过完善相关手续后办理不动产登记。相关建议将进一步研究。 |
| 62 | 刘先生等 | 处理规定涉及范围较窄，还有大量历史遗留问题尚未纳入处理。建议：1.1号文对城镇住宅的历史遗留问题给出了详尽的解决意见，同时通知也提到“国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行。2、建议对适用范围再予以研究，对原规划为非住宅类，建设手续齐全，现实际使用用途为居民住宅的小区，建议通过补缴地价的方式，将规划用途变更为住宅，并给各独立产权单位办理不动产权证。  附具体情况：  文博名仕轩建成于2016年，开发商为深圳市大贸股份有限公司。2018年该小区取得不动产权证书，证书编号0221XXX号，证书载明的用途为旅游、旅游配套的商业、管理，权利人为深圳市文博名仕轩置业合伙企业。该小区原规划是给文博宫配套的酒店，建设单位在2016年以出售股权的方式向众多小业主公开销售了该小区，因该小区土地用途规划上不是住宅类，按现行政策其权利人仅能登记在一个企业或者一个自然人名下，暂不能分割转移，导致小业主无法办证。2018年交房后小业主开始维权，希望政府能解决此类问题。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 63 | c\*\*\*\*\*\*\*\*\*6@163.com | 1993年，深圳宝安集团公司（简称卖方）按市场价格卖给职工一批房屋，合同规定卖方负责将产权办到买方名下。然而至今27年没办。原因是卖方不想交纳土地出让金。多年来，数次请求办理产权手续，都由于卖方不办理初始登记，不能进行。此类情况，全市会有很多，就是卖房人收完房款，却拒不补交土地出让金，更不办初始登记，造成大量遗留问题。此类问题应该在此次修改66号文件中予以明确：  1.卖房人不缴土地出让金怎么办？  2.卖房人拒不办初始登记怎么办？  3.谁来监督追责？  4.买房人的合法权益谁来维护？怎样保护？  5.市区政府在什么情况下指定街道办为代理当事人？市区政府不理睬怎么办？  6.欠缴的土地出让金由谁承担？  我的建议：解决此类问题，就是将深府{2004]193号第九条：“已批准预售并。。。。。”修改为“已经销售并。。。。。”  我们的情况，贵局下属产权登记中心完全掌握，并给予了高度重视。正在《行政复议 》中。  强烈呼吁：认真做好这次66号文件修改，扩大覆盖面，解决老百姓急难愁盼的大问题。向你们致敬。 | 部分采纳 | 考虑到政策的衔接，《处理规定》延续《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66号）相关规定，将已经批准预售且符合一定条件的房地产纳入处理范围。其他建议将进一步研究。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 64 | c\*\*\*\*\*\*\*\*\*6@163.com | 一.《征求意见稿》第二条[适用范围]（三）”已经批准预售且已经实际销售“。应改为”已经出售的。。。。“。这才与1号文件口径一致。  理由是：1.预售制是1994年才有的，之前没有，但之前存在大量房地产买卖以及登记遗留问题；2.自然资源部1号文件提法是：”化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题“。  二、《征求意见稿》第九条[申请主体]（二）（四）所列单位不理睬怎么办？不申请怎么办？（六）哪类情况属于特别复杂？属于社会关注度高？属于重大历史遗留问题？市区政府哪个部门、哪个领导负责受理或主管？  都应该具体量化明确。政府不管怎么办？怎样制约？谁来追责？怎么处罚？  其实， 造成大量遗留问题的主要原因，是开发商或售房单位不负责任，逃避税款或土地款。政府部门监管不到位，留下隐患。现在的情况就像车祸，无辜者受害，肇事者躲远远看热闹，交警干着急。  我建议1.加大对违规者的处罚力度，不能放任他们收走卖房款，留下烂摊子，坑害买房人，政府擦屁股。  2.向社会征集不动产登记遗留问题，汇总后公示，公告售房单位限期申请登记。预期不办，视为放弃，由购房者直接申请办理。  3.对应该申请却不申请的单位以及法定代表人，冻结所有银行账户、列入失信人名单。 | 部分采纳 | 考虑到政策的衔接，《处理规定》延续《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66号）相关规定，将已经批准预售且符合一定条件的房地产纳入处理范围。其他建议将进一步研究。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 65 | 崔\*\* | 反映福田区深南中路的统建商住楼甲栋126套住宅，27年办不了证。问题如下：  1.新修改的历史遗留问题处理规定适用范围是否包括这126套房产。  2.自然资源部的1号文将国有土地上已经出售的城镇住宅纳入历史遗留问题处理范围，上述126套符合处理条件，登记机构不应忽略。  3.开发商或者合作建房人各种违规行为，导致购房人办理不了登记，政府部门放弃监管，至今仍不履职不追究不处罚，导致大量问题，政府部门失职，造成买房人损失，职能部门应该如何追究责任。  4.开发商或者合作将犯人的违法违规行为比如欠缴土地出让金或者税费，拿到售房款甩下烂摊子这种情况应当加大追责，比如冻结公司账户和法定代表人账户并列入失信人名单，让其承担后果。  5.关于市政府制定街道办事处代理当事人可行性不高，各种情况不同，很难一刀切。 | 部分采纳 | 考虑到政策的衔接，《处理规定》延续《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66号）相关规定，将已经批准预售且符合一定条件的房地产纳入处理范围。其他建议将进一步研究。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |
| 66 | k\*\*\*\*\*\*z@qq.com | 我们是深圳市福田区下梅林XX住宅1栋的12户业主。1992年，我们作为梅林街道办（以下简称“街道办”）下属企业深圳市嘉梅镀锌铁丝厂干部职工，购买街道办的福利房并于同年入住，时至今日已过去30余年，仍未成功办理房产证。现特来信恳请将我们的情况纳入此次不动产登记历史遗留问题处理的范围。 | 解释 | 《处理规定》第二条规定了适用范围，属于第二条规定房地产的，可以按照规定进行处理。涉及个案问题，需结合实际情况综合研判。 |