

省自然资源和规划厅：解读海南不动产登记历史遗留问题处理意见

新闻多一点

本报海口8月19日讯（记者陈雪怡 通讯员尹建军）8月19日，省自然资源和规划厅就《关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》（以下简称《通知》）进行答疑解惑、解读回应。

一、为何要出台不动产登记历史遗留问题处理意见？

答：不动产登记制度实施以来，原分散登记时形成的历史遗留问题大量显现，导致无法按《不动产登记暂行条例》进行登记，造成不动产“登记难”。主要表现为：登记责任主体缺失、没有用地手续或用地手续不完善、擅自改变土地用途或增加容积率、未通过竣工验收或规划核实、未通过竣工验收备案、欠缴土地出让价款或相关税费等情形。这些问题的产生，既有法治、体制和机制的原因，也有政府、建设单位的原因。这些问题久拖不决，群众利益得不到保障，已成为社会不稳定因素之一，严重影响了全省营商环境。因此，有必要在政策措施上有所创新和突破，出台处理意见，为化解难题提供更多的政策依据。

二、本次历史遗留问题处理适用什么范围？

答：适用于市县总体规划（国土空间总体规划）范围内的城镇国有建设用地上，土地和房屋权属无争议，经规划、建设管理部门批准建设并已实际出售，购房人房屋来源合法且无明显

过错，因各种原因长期不能办理不动产登记登记的住宅项目。“小产权房”等各类违法项目不纳入此范围。

三、项目的开发建设主体灭失了怎么申请办理？

答：有承继单位或上级主管部门的由其代为申请，确实没有承继单位或上级主管部门，可由县政府指定乡镇政府、街道办、居委会、业主委员会、业主代表等，代为申请办理。对主体灭失情况，登记机关应进行公告。

四、项目无用地手续或用地手续不完善的如何补办用地手续？

答：区分情形办理。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经市政府同意，按现状补办用地手续，核发用地划拨决定书或者协议出让；未办理房屋所有权登记的，可按照项目建设的政策规定补办划拨或协议出让等用地手续。时间较早无法补办的项目用地手续，可经市政府同意，经权籍调查公告无异议的，根据项目建设的政策规定确认土地权属。

五、建筑物超出批准宗地界址线建设的怎么处理？

答：区分情形处理。房屋已登记的，经公告权属清晰无争议的，报经市政府同意，按现状补办用地手续，核发用地划拨决定书或协议出让；房屋未登记的，区分属于政府原因和开发主体自身原因分别处理。其他情形待用地手续完善后办理不动产登记。

六、非住宅用地上建设住宅未办理土地用途变更手续怎么处理？

答：以《海南省人民政府关于进一

步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》（琼府〔2018〕3号）（以下简称琼府〔2018〕3号）为界，印发前项目已批准建设的，按照建设工程规划许可审批时点政策规定办理土地用途变更手续，涉及补交土地出让金的，按照项目建设工程规划许可审批时有关政策标准确定。琼府〔2018〕3号印发后批准建设的，按该意见执行。

七、住宅用地上批准配建商业服务设施的如何办理土地用途变更？

答：住宅用地上经批准配建一定比例商业服务设施，且土地出让合同及规划技术指标未明确商业服务设施用地比例的，需办理土地用途变更手续，涉及补交土地出让金的，规划许可等审批时有约定缴交时点的，从其约定，未约定的按照项目建设的工程规划许可审批时有关政策标准确定。

八、项目跨宗地建设的如何处理？

答：区分情形办理。对房屋和土地有合法的权属来源文件、项目跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的可按照所在宗地分布办理不动产登记；需要调整宗地经自然资源和规划部门同意进行对应调整后办理不动产登记。

九、项目未通过建设工程规划核实如何处理？

答：因违反建设工程规划许可规定，存在擅自改变土地用途、超出建设工程规划许可的范围、超容积率、未按规划建设配套设施等情形导致无法通过建设工程规划核实的，先查实并形成处置意见经市政府同意，按照“证办分离”原则，在处置问题的

同时启动不动产登记办理；其他不属于上述列举情形且未违反建设工程规划许可规定的，由自然资源和规划部门分类处置出具认定或核实意见后予以办理登记。

十、项目未通过竣工验收备案如何处理？

答：区分情形办理。工程质量和消防验收合格的，仅因工程未结算、档案未移交等因素未办理竣工验收备案的，可由住房和城乡建设部门出具认定意见或凭生效法律文书直接申请办理不动产登记；对于不符合竣工验收条件或存在质量安全消防隐患的项目，需先对房屋质量安全、消防安全进行确认，需要整改的需先整改到位再由住房和城乡建设部门或有关部门补办手续或出具认定意见后办理不动产登记。

十一、开发主体欠缴土地出让价款和相关税费的怎么处理？

答：报经市政府同意，按“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。土地出让价款和相关费用按照项目建设的工程规划许可批准时点评估价加银行利息确定，涉及转移登记中受让方需缴交契税的，应向主管税务机关履行纳税义务。

十二、房屋和土地权利不一致问题如何登记？

答：因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移登记导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可由现房屋所有权人单方申请，经公告无异议后，

注销原土地登记，办理房地权利主体一致的不动产登记。

十三、已购公有住房和经济适用房在划拨地上的如何办理过户？

答：在申请过户时补办出让手续，按照单户房屋的建筑面积×（整幢楼占地面积/整幢楼的总建筑面积）计算分摊面积，以分摊面积对应宗地所在区域住宅用地基准地价的40%补交出让价款，土地性质变更后出让年期的计算以同一建筑的第一套房屋补出让手续为起始计算，土地出让年期可根据各地具体情况确定，但最高不超过70年。

十四、在限购政策出台前没有取得预售许可证，但实际房屋已经销售，在限购政策出台后才取得预售许可证，能否办理网签备案和不动产登记？

答：购房人可凭购房合同或认购协议以及付款凭证（包括完税凭证、税务发票或已付款银行转账有效凭证POS机购房签单、购房转账单等），补办购房合同网签备案和不动产登记。

十五、对历史遗留问题处置中出现的失信行为有没有惩戒措施？

答：对拒不配合完善相关手续，影响购房人办理不动产登记的开发建设单位或个人，由行业主管部门或有关部门依法依规纳入失信联合惩戒名单，并予以公告。

十六、《通知》出台后，新增的历史遗留问题是否适用？

答：《通知》印发后新增不动产登记问题，包含和列举的相同或者类似的不动产登记问题，不适用于本《通知》。

从严查处强震慑 从严从实抓作风

◀上接A01版

而临高县项目管理中心在没有做好项目开工前期准备工作及未取得《建筑工程施工许可证》《建筑工程规划许可证》《环境影响报告书》等相关证件前提下，弄虚作假谎报开工。

临高供水工程PPP项目建成后将从临高和舍镇引水至修建的滨海水厂，进而供水到临高县城，是一项关乎民生的大项目，原计划施工周期为两年。记者了解到，截至2021年8月12日，临高供水工程PPP项目累计完成工程投资近5亿元，完成投资进度30%。

对于项目建设存在原水管线涉相关镇约600个坟墓搬迁进度缓慢，尧龙水库至加来原水管线沿线橡胶林约2公里未清点砍伐，征地费用尚有缺口等长期得不到解决的问题，全省作风整顿建设年活动开展以后，临高县就此项目于8月初开展“查堵点、破难题、促发展”调研活动，进行工作部署，全力推动项目建设。

随着案件的调查，除了在该项目中谎报工程进度，县项目管理中心在推进另一城郊电网改造缆沟项目过程中，由于前期没有预判到土地征用、租用、沿线改迁燃气管道和通信电缆等问题，导致项目开工后受到层层阻力，县项目管理中心主任庄某某没能及时推动问题解决，导致项目推进缓慢。直至2020年5月，县纪委监委介入后，协调县发改委、临高县政府等多部门，才推动工程进度取得新进展。

因违反工作纪律，2021年2月，临高县纪委监委给予庄某某党内警告、政务警告处分，并于前不久进行了公开通报。

自贸港建设很大程度上依靠一个个项目落地，这需要广大党员干部敢闯敢干、奋力拼搏，推动项目建设中不担当不作为，遇到项目推进“硬骨头”，甚至弄虚作假、玩“数字”游戏，严重影响了海南自贸港建设。临高县纪委监委相关负责人说，把说了当成做了，把做了当成做成了，这是典型的形式主义、官僚主义问题，县纪委监委坚决从严查处，形成有效震慑，推动作风整顿建设落到实处，同时狠抓以案促改工作，督促相关单位迅速整改存在问题，为更好地推进海南自贸港建设和临高“三区一园”建设提供坚强作风保障。

（本报临城8月19日电）

◀上接A01版

为推动环岛旅游公路涉及林地报批工作，省林业局派出督导组到项目现场指导和做好上门服务，并积极对接市县建立沟通机制，推进工作进度。对于审批情况复杂、难度大的市县，省林业局派出专人驻点服务指导业务，加快推进项目涉及林地审批工作。

干部多“跑腿” 群众少“跑路”

“生态公益林地这方面，涉及的部门很多，需要申报的材料也很多，我们业务处室是所有人员都上阵了，加快解决报批问题。”省生态公益林管理中心主任李大江介绍说，在省政府办公厅、省自然资源和规划厅、省财政厅的

协调支持下，省林业局在要求期限内完成了9个市县段占用公益林的审核上报工作，目前相关市县的报批已经得到批复。

近日，省林业局又主动向市县林业主管部门征集需要省林业局协调解

决的事项，经市县上报后共梳理出32项事项，并明确各项事项责任分工，落实到主管局领导和业务处室，要求疏通解决问题堵点，破除影响制约林业高质量发展的瓶颈。

“要主动想办法为服务对象和广

大人民群众解决急难愁盼问题，切实解决堵点难点问题。”省林业局局长黄金城说，省林业局将继续落实省委“作风整顿建设年”的部署，结合正在开展的“查堵点、破难题、促发展”活动，要求党员干部多走基层，倾听百姓群众心声，解决百姓群众实际困难，向求真务实作风转变。

（本报海口8月19日讯）

海南省重点城市空气质量日报

（8月18日12时-8月19日12时）

城市名称	空气质量级别	PM _{2.5} 浓度 (微克/立方米)	PM ₁₀ 浓度 (微克/立方米)
海口市	优	8	19
三亚市	优	5	14
五指山市	优	5	17

发布单位：海南省生态环境监测中心

值班主任：丁静 主编：梁君芳 美编：陈海冰

专题

海南波罗蜜“拼”出圈

“什么果子一年四季都能卖？”

2016年，26岁的何中正在广东打了几年工后，学会了看中央一号文件。看到“加快推进农业现代化”这行粗体字，他脑中迅速出现了以上问题。这种下意识的反应，源于他出生于空气中都飘着水果芳香的广西。

波罗蜜！这个瞬间跃出的搜索结果，就像一种命运指引，领着他毅然奔向陌生的热带水果之乡海南。在这之前，他甚至不知道海南是波罗蜜的主要产地之一。这一年，26岁的江西人郭浮生生平第一次吃到波罗蜜。大若冬瓜、皮似锯齿的造型，一开始让他心生拒绝。但厚肥干爽的果肉又抓住了他的味蕾，令他完全停不下嘴。彼时，他还分不清波罗蜜与榴莲、榴莲蜜的区别。

当时间进入21世纪的第四个五年，电商发展撩拨着热情的海南，新一代的“后浪”们尝试利用互联网卖水果。



海南波罗蜜。（受访单位供图）

最“拼”的水果

高端水果？

从踏入海南岛的那刻起，何中正就发现，这是岛外很多人对波罗蜜最深刻的误解之一。

这种“甘愿”被种在人行道上、庭院内的植物，非常朴素，种子扔到哪儿就长在哪儿，无须悉心照看就能茁壮生长。《海南省志·农业志》介绍，解放初期，波罗蜜主要分布在琼山、文昌、屯昌、澄迈、定安等红土地区，而今已遍及全岛，从海拔16米到1600多米，到处都有。

这种拼命长的劲儿，让何中正震撼。“没见过比海南波罗蜜更拼的水果了！”在别的省份，一年两熟的水果已算“勤奋”，但粗生、高产的波罗蜜竟然可以全年无休，挂的还是动辄三四十斤的“水果之王”，一次稳稳挂五六斤，“丝毫没有吃不消”。

不少当地人，“波罗蜜胸怀大志，由内而外。”果肉自不用说，波罗蜜丝可以炒着吃；种子大如橄榄，竟然可以炖汤；而树身木质坚硬，白蚁不近，是建造上等建筑和制作家具的良材。

“这么拼，却没卖起来，可惜了。”何中正初到海南时，波罗蜜仍以线下销售为主，一部分大果销往全国，经商超加工后，果肉被剥出，装入果盒，标上不菲的价格，置于精致的展示冷柜中；绝大多小果则被加工为波罗蜜干，或直接喂牲牲畜。

这又和波罗蜜的个性相关。硕大的身型决定了它天生就是一种“社交型”水果，需要大家一起拼着吃；而且，不被了解的波罗蜜，一旦以真容示人，可以实力劝退众多“尝鲜者”。

不仅如此。彼时，波罗蜜的“最初一公里”也存在。2015年到海南挖掘市场的果商老沈说，由于信息流不畅通，只要将波罗蜜从地里导入市场，差价最少0.5元一斤。

“我们要让全国人民都吃上波罗蜜！”这是当时不少新农人的“雄心壮志”。

“甜蜜”大作战

2018年初，郭浮生嗅着波罗蜜的气味转战海南。那时的他，已操盘过不少电商项目。

他与何中正合伙，一个管线上，一个管线下；一个负责运营，一个负责货源。身上，他们一瘦一胖，唯一的共同点是，皮肤都不白。“我俩生动地演绎了波罗蜜的生长过程，先抽条，再长膘，最后果体发软、皮肤变暗，那就是熟了。”

每年8月中旬是波罗蜜大量上市的时节之一。晴朗的早晨，那些八成成熟的波罗蜜被长长的割刀一划，就会坠入果农期待的怀抱，然后被整齐堆叠在路旁，等待前来收货的大卡车。而在琼北许多地方的集市上，卖波罗蜜的村民有的挑担，有的摆摊，在村口的收购站前，摆起长长的阵仗。

这是波罗蜜上行的起点，接下来的一路，充满挑战。五年来，在海南活下来的果商，至少经历了三场大战的洗礼。

首先，战台风。台风是波罗蜜的“天敌”，对其会造成毁灭性的伤害。为保住果树，果农只能忍痛砍掉树枝；而它们需要一两年的休养才能重新挂果。

第二，战物流。“以往我们一般统一拉到广西，从那儿发货。”郭浮生说。近年来，随着海南电子商务的不断发展，物流设施不断完善，海南波罗蜜终于不用舍近求远，远赴广西“求发货”了。据郭浮生介绍，“这两年海南岛果量上来后，快递价格降了六成之多。”

第三，行业混战，比拼的是性价比，背后是新农人的综合运营能力。“对于电商而言，波罗蜜是挑战性指数很高的水果。夏天怕果子熟过头；冬天怕遇上病果；下雨天还要犯愁烂果。货源、客服、运营、仓储四大板块，只要有一个没把控好，满盘皆输。”老沈说。

何中正与郭浮生的战场在拼多多，全国最大的农产品上行平台。在对运营模式“千锤百炼”后，他们目前采用原产地直发模式：一方面通过平台将海量的“甜蜜”需求进行归集；另一方面，他们与三亚、儋州、万宁、文昌等地的七百多户果农合作，清晨收割，果不落，直接流水线上车，当晚快递发货。

“这种模式，因为路径短，仓储可以省两份（每公斤，下同），售后节约五毛；单量提升后，快递又省了三分。价廉物美就是这样抠出来的。”何中正说，下一步，他们打算承包果园，进一步巩固资源板块的优势。

波罗蜜自由

在海南热带农业的广阔天地中，年轻的新农人们披荆斩棘，各显神通，而共同的结果是，波罗蜜正加速渗透国内市场。

“前两年，我们一个月的订单量通常是10万多；今年，单量旺时一天就有1万单，就算压缩订单，也有2000-3000单/天。”郭浮生认为，今年的波罗蜜一直在热销，没有淡季，“高峰订单超过每月20万单，相比去年同期翻番都不止。”

8月17日，拼多多正式开启了第三届农货节，何中正了解到，今年拼多多将在前两届农货节的基础上进行品质升级，重点通过“百亿补贴”对全国优质农产区以及地理标志农产品进行超额补贴，助力各大农产区打造优质的产地品牌，提高地理标志农产品的知名度。

“这对海南波罗蜜是一个很好的机会”，他第一时间报名成功后，已调度儋州、文昌等地每月600万斤的供应量，支持即将到来的三个月的旺季。

从父辈就开始种植波罗蜜的农户潘先生表示，近两年，海南没有受到大台风的影响，波罗蜜喜获丰收；而且之前价格越来越低，农户今年也抢着种。

中国热带农业科学院香料饮料研究所相关负责人在其主笔的论文《波罗蜜栽培研究现状及发展趋势》中介绍，目前，中国波罗蜜栽培面积超1万公顷，绝大部分都在海南，已形成规模化商业栽培，年产量达15万吨以上，年产值约20亿元。

产量上升后，波罗蜜的价格也正变得越来越亲民。前两年，一颗“甜蜜炸弹”动辄上百元；而今，单个超20斤的网果，拼多多农货节的百亿补贴价只要不到50块。越来越多人实现了波罗蜜自由。这也引得更多人尝试这一“南国佳果”。

“波罗蜜是一种回头率特别高的水果，一种情况是小朋友喜欢吃，另一种则是其自带社交属性，同事、朋友可以轮流买、拼着吃。”郭浮生说道。

海南波罗蜜出了圈，永兴荔枝、三亚芒果、澄迈福橙、保亭红毛丹……这些还会远吗？在海南自由贸易港政策的支持下，搭乘电商快车，海南的热带水果正将我们的生活变得越来越甜蜜。