

# 枣庄市市中区人民政府办公室

市中政字〔2021〕1号

---

## 市中人民政府 印发《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的实施方案》的通知

有关镇街，区直有关部门（单位）：

《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的实施方案》已经区委、区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

市中区人民政府

2021年1月29日

（此件公开发布）

# 关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的实施方案

为切实化解城镇居民住房产权历史遗留问题，加快不动产权证办理，保障广大人民群众合法权益，按照自然资源部《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）、山东省自然资源厅等5部门印发的《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2020〕3号）、枣庄市人民政府《关于成立枣庄市化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作专班的通知》和枣庄市自然资源和规划局等5部门关于印发《关于做好化解城镇居民住房产权历史遗留问题的通知》（枣自资规发〔2020〕19号）要求，结合我区实际情况，制定本方案。

## 一、总体思路

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持民生优先、依法行政、保护合法、违法必究，统筹运用法律、行政、经济、市场等手段，创新工作方法、工作机制，集中精力优先加快解决不动产权证办理问题，消除存量，严控增量，切实维护群众利益，规范市场秩序，促进社会和谐稳定。

## 二、解决范围

全区范围内国有土地上开发建设商品房项目，因项目建设单位经营不善、建设手续不完善导致无法办理竣工验收

收和欠缴政府性基金及有关税费等原因，造成购房者不动产权证无法办理的，列入解决范围。

### 三、基本原则

（一）政府主导，部门联动。区化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作领导小组（以下简称领导小组）负责组织和督导各有关镇街承担主体责任，相关部门切实履行工作职责，高效联动办理项目的审核、认定、验收和会签等手续。

（二）尊重历史，实事求是。既充分考虑问题产生的历史条件，又兼顾购房者的合法权益。根据问题所适用的法规政策、税费标准等，视情况参照当年的政策规定和有关标准执行。

（三）依据事实，分类施策。对列入解决范围的项目摸清情况、找准问题，界定责任、分类施策。按照边办证、边追缴、边查处的思路，先易后难、点面结合，一事一议、急事急办，采取容缺、容缓、承诺、约谈、法律咨询等方式，灵活推进问题解决。

（四）依法依规，维护公平。按照法定程序，既解决群众合理诉求，又不免除建设单位的法律责任，对建设单位违法、违规、违约行为依法依规做出处理，优化市场环境。

### 四、相关措施

（一）项目认定。由领导小组办公室组织辖区内项目开发建设责任主体提出项目竣工综合验收、办理不动产权证、缴纳税费等方面的认定申请，区财政、自然资源、住建、税务、消防等部门（单位）依据相关政策标准做出明

确的认定性、结论性意见，签署“市中区化解历史遗留项目不动产登记问题审查意见会签书（以下简称会签书）”，认定通过的项目开发建设责任主体，方可持会签书办理不动产登记手续。

（二）完善用地手续。由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。对于其他建设项目，可以按照实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。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，报经区政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

（三）项目开发建设责任主体认定。对项目开发建设单位存在的，由项目开发建设单位作为责任主体；对联建一方主体缺失或无法配合的，由联建另一方作为责任主体；对开发建设单位不存在但有归属主管部门的，由归属主管部门作为责任主体代办；对开发建设单位不存在且无归属主管部门或无法履行相关手续的，由项目所在地镇街核实并作为责任主体代办或指定相关机构作为责任主体代办。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

（四）完善建设工程规划核实。对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经区政府同意后，由区自然资源部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，区自然资源部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

（五）项目办理不动产权证。对尚未完成政府性基金、税费清缴和开发建设手续不完善的项目，在保证工程质量和配套基本完善的前提下，把办理不动产权证、追缴税费、查处违法违规行为、完善开发建设手续等分开进行。经部门联合认定会签且完成不动产首次登记、购房者确无责任并已依法履行相关义务的项目，可持购房合同及契税征免等材料，向房产交易和不动产登记机构申请办理不动产登记。

（六）项目税费追缴。房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，可报区政府同意，按照“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。对无能力缴纳但有可处置资产的，依法通过转让或拍卖相应资产的方式追缴；对既无能力缴纳又没有相应可处置资产的，先行办理不动产权证后由相关部门依法处置。房屋尚未入住的住

宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

（七）原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题的处理。分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、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，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经区自然资源部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

（八）违法违规处理。对违法违规的项目依法予以查处。对不主动申报、不积极配合或拒不配合解决问题的，由区政府下发督办通知，约谈开发建设单位主要负责人，相关部门对开发建设单位的资质、营业执照、缴纳税费、相关资产情况及开发建设行为进行核查，依法严肃处理。开发建设单位及人员涉嫌犯罪的，移交司法机关立案查处。将违法违规单位和个人纳入社会信用评价体系，实行部门联合惩戒。

（九）落实长效监管责任。解决城建领域历史遗留问题

与建立长效管理机制相结合，强化项目监管。各相关主管部门按照分工切实履行职责，建立项目跟踪问效和责任追究机制，做到新项目违规建设“零发生”，防止类似问题再出现。

（十）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。

## 五、相关要求

有关部门（单位）根据本指导意见，研究制定具体工作方案，认真组织实施。加强横向、纵向配合，完善工作联动机制，优化工作流程，进一步提高办事效率。区领导小组加强组织协调，重大问题及时向区委、区政府报告。落实容错纠错机制，尽职免责，激励干部担当作为。加强督查督办，跟踪问效，确保高效协同、积极推进。对无故推诿、有令不行、配合不力的，依法依规严肃追究有关部门和责任人的责任。对相关企业不配合，故意逃避责任的一律拉入“黑名单”，一律依法处理。