

ZCDR-2020-0020001

邹政办字〔2020〕28号

# 邹城市人民政府办公室 关于印发化解国有建设用地上居民住房产权 历史遗留问题的通知

各街道办事处，市政府有关部门：

为妥善解决我市国有土地上居民住房产权历史遗留问题，切实保护产权人合法权益，化解社会矛盾，维护社会和谐稳定，根据《山东省自然资源厅 山东省发展和改革委员会 山东省财政厅山东省住房和城乡建设厅 国家税务总局山东省税务局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）、《济宁市处理城镇居民住房产权历史遗留问题实施意见》（济自然规发〔2020〕49号）文件精神要求，结合我市实际，制定本通知。

## 一、基本原则

(一) 依法依规，维护公平。坚持尊重历史、实事求是，有效保护人民群众合法权益，依法保障人民群众的合理诉求。依法严厉打击或纠正开发企业违法违规行为，严禁通过不动产登记将“小产权房”等违法问题合法化，严禁通过历史遗留问题解决政策解决开发企业未销售房屋产权登记问题。

(二) 政府主导，担当作为。坚持从维护群众合法权益角度出发，切实把人民群众的利益放在首位，妥善解决历史遗留问题，市党委政府、市直相关部门要切实做到担当责任。在化解居民住房产权历史遗留问题中，对执行市政府决定的行政行为实行尽职免责。

(三) 明确责任，分类施策。确定政府、职能部门、建设单位在确权办证中所承担的主体责任，坚持尊重历史、兼顾现实、信守承诺、完善手续的原则，合理区分建设单位与购房人的责任，坚持“绝不能因开发商违法，让群众买单”的理念，把为群众办理不动产权证与查处房地产开发企业违法违规问题适当区分开来、与行政审批和专项验收区分开来，与税费（含土地出让金）征缴区分开来，解决无明显过错的购房人办证问题。

## 二、适用范围和条件

适用于本通知的城镇居民住房产权历史遗留问题的项目（以下简称“项目”），应同时满足以下条件：

1. 在城市（镇）总体规划确定的城区、镇区规划建设用地范围内；

2. 项目相关手续不全且于 2015 年 3 月 1 日《不动产登记暂行条例》实施前房屋已出售的；

3. 经市人民政府研究确认不适宜于拆除或没收的；

4. 土地、房屋归属无争议的。

“小产权房”以及纳入《山东省烂尾工程及闲置厂房专项整治三年行动方案》的项目不适用本通知。

2005 年 12 月 31 日前在城镇国有土地上建成、无土地权属来源资料的住宅小区用地，按国有划拨建设用地使用权方式认定。

### 三、实施步骤

按照鲁自然资规〔2020〕3 号文件要求，结合我市实际，计划分三批次解决城镇居民住房产权历史遗留问题：

第一批次：解决 2015 年 3 月 1 日前，在全市范围内国有土地上开发建设且已依法预售商品房的历史遗留商品房项目。也就是依法取得商品房预售许可证，购房人签订购房协议、取得合法有效的销售不动产凭证且已依法履行相关义务，由于建设单位相关手续无法完善而影响购房人取得不动产权证的，经市政府确认保留，并组织相关部门进行调查认定，可采用“证办分离”方式、容缺办理不动产登记。启动“边办证、边追缴、边查处”工作程序，将办理不动产首次登记与向建设单位追溯法律责任、完善手续、追缴税费（含土地出让金）同步进行；为业主先行办理不动产转移登记，相关部门继续向建设单位追溯法律责任，依法完善手续。

第二批次：解决 2015 年 3 月 1 日前，在全市范围内国有土地上建成且已依法签订购房协议（安置协议）的安置房以及房改售房。也就是对县级以上政府批准实施重点工程拆迁项目、棚户区改造、城中村改造等建成的安置房以及房改售房，房屋归属人签订购房协议（安置协议）、取得合法有效的销售不动产凭证且已依法履行相关义务，因历史原因造成相关手续无法完善而影响房屋归属人取得不动产权证的，经市政府确认保留，并组织相关部门进行调查认定，可采用“证办分离”方式、容缺办理不动产登记。启动“边办证、边追缴、边查处”工作程序，将办理不动产登记与部门完善手续、税费追缴同步进行，为业主先行办证，相关部门继续向建设单位追溯法律责任，依法完善手续。

第三批次：处理国有建设用地上其他房屋历史遗留问题。这类违建房必须依据鲁自然资规〔2020〕3 号文件要求补办相关审批手续或出具等效文件后，方可办理不动产登记。

#### **四、明确问题项目责任主体**

（一）市国有建设用地上居民住房产权历史遗留问题处理工作专班（简称工作专班，下同）

负责统一组织全市国有土地上房屋登记历史遗留问题化解工作，就具体建设项目历史遗留问题进行集体会审，形成解决方案报市政府批准；督促相关单位落实房屋登记历史遗留问题化解方案；依本通知指定街道办事处等机构作为代办主体等。

（二）市国有建设用地上居民住房产权历史遗留问题处理工作专班办公室（简称工作专班办公室，下同）

对第一批次、第二批次项目的主要职责：组织相关项目建设责任主体提出项目认定申请，并予以受理、审查、确认；以邹城市解决历史遗留商品房、安置房、房改房项目不动产登记问题审查意见会签书（简称会签书，下同）的形式，启动认定程序；收集各责任主管部门会签意见，提出会审意见，报工作专班出具项目会审认定结果；汇总整理会签书，移交房产交易、不动产登记等相关部门等。

对第三批次项目的主要职责：负责选定年度内化解历史遗留问题的具体小区；组织成员单位收集整理具体未办证住宅小区（或未办证企业单位房屋）的用地、规划、施工、消防竣工验收等资料，找出问题症结所在；采用一事一议，个案专办模式，提报工作专班召开专题推进会；会后汇总参会单位处理意见形成个案具体解决方案，每月上报历史遗留问题化解工作情况等。

### （三）项目责任主体

项目建设单位存在的，由建设单位作为责任主体，负责申办完善项目产权相关手续和不动产首次登记；项目建设单位已终止，有联建单位的，由联建单位作为代办主体；无联建单位但有归属主管部门的，由归属主管部门作为代办主体；建设单位已终止，无联建单位且无归属主管部门的，由工作专班指定街道办事处等机构作为代办主体。代办主体负责代办项目产权相关手续和不动产首次登记。

### （四）发改局

负责核查认定保障性住房；对化解城镇居民住房产权历史遗

留问题过程中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，市发改局牵头联合惩戒，有关部门将相关建设单位或个人认定为严重失信行为后，报送市发改局按程序纳入联合惩戒，再由市发改局推送信息到相关部门实施联合惩戒。

#### （五）市行政审批服务局

负责核查未办证住宅小区（单位）商品房预售情况，负责核查未办证住宅小区（单位）房屋建设项目规划许可、施工许可、建设工程竣工规划核实合格证、建设工程竣工验收备案情况；按照鲁自然资规〔2020〕3号文件要求补办工程竣工验收备案手续；根据邹城市自然资源和规划局综合执法大队出具的《邹城市建设工程规划批后管理意见书》，补办《建设工程竣工规划核实合格证》或补办规划核实手续出具符合规划要求的意见。根据本通知签署会签意见，重点说明项目的审批情况、验收情况及存在问题处理意见等。

#### （六）市自然资源和规划局

负责核查未办证住宅小区（单位）用地情况；按照鲁自然资规〔2020〕3号文件要求补办用地手续；根据本通知签署会签意见，重点说明项目的用地审批情况、土地现状及存在问题处理意见等；依法依规查处违法违规用地行为、违反建设工程规划行为，按项目建设时的有关政策标准对项目责任主体进行违法处罚、追缴费用、完善用地手续等。

#### （七）市住建局

负责核查未办证住宅小区（单位）建设工程竣工验收、单体

工程质量情况、配套设施使用、人防配套设施建设使用、消防验收（备案）、商品房合同备案、房改手续等情况；按照鲁自然资规〔2020〕3号文件要求补办消防手续；根据本通知签署会签意见，重点说明项目的建设工程竣工验收、单体工程质量情况、配套设施使用情况、城市基础设施配套费收缴情况、人防配套设施建设使用情况、消防设施设备建设使用情况、存在问题处理意见等；依法依规查处违法违规建房行为、追缴城市基础设施配套费、住宅专项维修资金、防空地下室异地建设费等各项费用。

#### （八）市财政局

负责督导未办证住宅小区（单位）城市基础设施配套费收缴等情况，负责监督各执收部门将收缴各项非税收入及时缴入财政专户，将追缴的各项税款划入国库；根据本通知签署会签意见，重点说明项目的城市基础设施配套费等规费收缴督导情况、存在问题处理意见等。

#### （九）市税务局

负责核查未办证住宅小区（单位）税收情况，依法征收；根据本通知签署会签意见，重点说明项目的税收情况、存在问题处理意见等。

（十）钢山街道办事处、千泉街道办事处、鳧山街道办事处配合开展本辖区内的房屋登记历史遗留问题化解工作。

#### （十一）市综合行政执法局

相关职责部门认定行政违法行为后，移交执法局处罚。

## 五、解决历史遗留商品房、安置房、房改房项目不动产登记问题的工作程序

### （一）申请

工作专班办公室应组织相关的项目开发建设责任主体提出项目认定申请，以会签书的形式，启动认定程序。

### （二）项目和责任主体确认

项目责任主体提出申请，由工作专班办公室受理，负责对项目及责任主体进行审查、确认，在会签书上签署意见，并提出会签要求。

### （三）主管部门会签

项目及责任主体确认通过后，按照工作专班办公室会签要求，由各有关责任主管部门进行会签。各主管部门应对项目的手续办理、质量安全、配套建设、税费缴纳、违法违规等情况予以核实说明，在收到会签书之日起5个工作日内提出本部门处理意见并签章确认。工作专班办公室负责收集各部门反馈意见。

### （四）会审认定

对各主管部门会签同意的项目，由工作专班办公室直接认定；对存在异议的项目，由工作专班办公室召开专题会议研究，提出会审意见。经认定和会审的项目，由工作专班办公室提报工作专班研究通过。需要市工作专班协调解决的项目和问题，可提报市工作专班办公室。

### （五）文件移交

经研究通过的项目，由工作专班办公室汇总整理会签书，一

式五份。移交房产交易、不动产登记等部门，用于不动产首次登记和已购房人办理房屋交易。同时移交法院、发展改革、财政、公安、司法、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管、税务和消防等部门，进行税费追缴、违法违规行为查处、开发建设手续完善、社会信用评价及涉嫌犯罪案件处理等。

#### （六）备案

启动边办证、边追缴、边查处工作程序的项目会签书，应提交市工作专班办公室备案。

本通知由市自然资源和规划局负责解释，自 2020 年 11 月 10 日起施行，有效期至 2023 年 11 月 9 日，有效期 3 年。

附件：邹城市解决历史遗留商品房、安置房、房改房项目  
不动产登记问题审查意见会签书

邹城市人民政府办公室

2020 年 10 月 23 日

（此件公开发布）

附件

**邹城市解决历史遗留商品房、安置房、房改房  
项目不动产登记问题  
审查意见**

**会 签 书**

邹城市国有建设用地上居民住房产权历史遗留问题

处理工作专班办公室制

# 说 明

一、会签书根据《山东省自然资源厅 山东省发展和改革委员会 山东省财政厅 山东省住房和城乡建设厅 国家税务总局 山东省税务局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）制定。

二、历史遗留商品房、安置房、房改房项目是指，2015年3月1日前，国有土地上开发建设且已预售的商品房、国有土地上建成且已签订购房协议（安置协议）的安置房、房改房，购房者无法办理不动产权证的项目。

三、各部门应根据相关政策要求，签署会签意见，重点说明项目的手续办理、质量安全、配套建设、税费缴纳、违法违规等情况。

四、填写空间不足的，可以另附加页，但需在原件表格中注明附加页数，附加页每页应加盖公章，与原件具有同等效力。原件与附加页均应使用A4纸打印，一式五份。

五、本会签书应移交给房产交易、不动产登记等部门，用于不动产首次登记和已购房人办理房屋交易。同时移交法院、发展改革、财政、公安、司法、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管、税务和消防等部门，作为税费追缴、违法违规行为查处、开发建设手续完善、社会信用评价及涉嫌犯罪案件处理的依据。



## 确认及会签要求

项目名称	
项目及责任 主体确定	<p style="text-align: center;">经审查，该项目符合会签条件；申请单位为该项目的</p> <p> <input type="checkbox"/>开发建设单位   <input type="checkbox"/>联建单位   <input type="checkbox"/>归属主管部门   <input type="checkbox"/>项目所在地街道办（镇政府、开发区管委会）   <input type="checkbox"/>领导小组指定机构，符合主体责任要求。         </p> <p style="text-align: center;">           单位：_____（公章）            _____年 月 日         </p>
会签 要求	<p style="text-align: center;">根据项目存在的问题和部门职责，由_____</p> <hr/> <p style="text-align: center;">_____等部门进行会签。</p> <p style="text-align: center;">           单位：_____（公章）            _____年 月 日         </p>









## 税务主管部门意见

项目名称	
税收情况	
存在问题 处理意见	
会签意见	<p>针对上述存在的问题，我单位将按照法定程序做出处理。同意启动边办证、边追缴、边查处工作程序。</p> <p>主管部门： (公章)</p> <p>年 月 日</p>

## 项目会审认定结果

项目名称	
会 签 书 移交单位	
工作专班 办 公 室 意 见	单位： (公章) 年 月 日
工作专班 意 见	<p style="text-align: center;">经认定会审，该项目符合办证条件。现启动边办证、边追缴、边查处工作程序。请各接收单位做好相关工作。</p> <p style="text-align: right;">单位： (公章) 年 月 日</p>

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，市人武部。

---

邹城市人民政府办公室

2020年10月23日印发

---