肃南县已售城镇房屋“登记难”问题
化解实施方案（征求意见稿）

为妥善解决我县已售城镇房屋“登记难”问题，维护群众合法权益，根据《张掖市人民政府办公室关于印发张掖市已售城镇房屋“登记难”问题化解实施方案》(张政办字〔2025〕18号)文件精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻落实以人民为中心的发展思想，聚焦群众反映强烈的已售城镇房屋“登记难”问题，细致摸底排查，厘清制约办理产权登记的问题症结，按照依法依规、尊重历史、实事求是、分类施策、妥善处理的原则，制定化解方案，集中力量、攻坚克难，确保2025年12月底前，全面完成全县已售城镇住宅“登记难”问题化解工作，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

二、工作原则

**（一） 尊重历史，实事求是。**充分兼顾各方，尊重历史，照顾现实，尊重群众，立足实际提出方案。

**（二）民生优先，维护权益。**把维护群众合法权益作为化解工作的出发点和落脚点，积极主动作为，采取有效措施，解决群众最关心、最直接、最现实的利益问题。

**（三）依法依规，分类施策。**在法律法规和政策框架内，根据问题的不同性质和原因，制定针对性的解决措施，做到“一事一策”“一栋一策”，分类分步化解“登记难”问题。

**（四）部门联动，协同推进。**建立健全政府主导、部门联动、协同配合的工作机制，明确各部门职责分工，加强沟通协调，形成工作合力。

三、化解范围

**（一）化解范围。**经相关部门批准（核准或备案），国有土地上因历史遗留问题未能办理不动产权证的已售并入住的城镇住宅；国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋。对农村集体土地上的“小产权房”和存在乱占耕地、违反生态管控要求，以及存在其他违法违规问题的项目，不得纳入化解范围。

**（二）政策依据。**深入贯彻《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》及其实施细则，以《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）为基本政策依据，参照《甘肃省化解国有土地上已售城镇住宅历 史遗留“登记难”问题工作方案》（甘办字〔2021〕55号）及《甘肃省自然资源厅、甘肃省住房和城乡建设厅、国家税务总局甘肃省税务局、国家金融监督管理总局甘肃监管局、甘肃省高级人民法院关于分类施策妥善解决保交房项目办证问题的通知》（甘资发 〔2024〕122号）、《张掖市人民政府办公室关于印发张掖市已售城镇房屋“登记难”问题化解实施方案》(张政办字〔2025〕18号)相关问题的处理意见分类处置。

四、处理意见

**（一）化解开发建设主体灭失的问题**

1.开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门申请办理；没有承继单位和上级主管部门的，由县政府指定的机构或组织代为申请办理。

2.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。

3.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。

**（二）化解用地手续不完善的问题**

4.由政府主导的安置房、棚改房、城中村改造用房、经济适用住房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续。

5.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。

6.对于其他建设项目，可按照各自实际情况，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。

7.对于已经办理了房屋所有权登记的住宅，经公告权属清晰 无争议的，报经市、县政府同意后，直接按现状核发用地划拨决定书或补办协议出让手续。

8.因各种原因导致土地手续无法办理的，权属清晰无争议的，在符合国土空间规划的前提下，报经市、县政府同意后，由自然资源主管部门按现状出具认定或用地核实意见。

**（三）化解欠缴土地出让价款、相关税费的问题**

9.房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同 约定或政策规定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用住房等 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，可报经市、县政府同意后，实行“证缴分离”方式，在有关部门依法追缴的同时，办理不动产登记手续。土地 出让金或价款的缴纳标准，由不动产所在地县级政府按照有关政 策确定。税务部门依据各级化解国有土地上已售城镇住宅历史遗 留“登记难”问题工作专班办公室移交的欠税单位清单，依法追 缴。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。

**(四)化解未进行规划核实的问题**

10.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。

11.确因建成年代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，报经县政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分楼幢符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的楼幢先行核实，并出具规划核实意见 。

12.未完成代征、代拆或公建配套的建设项目遗留问题分类 处理。有建设单位(承继单位)的，由其与项目所在地县级政府商 定处理意见，自然资源主管部门出具规划核实意见；建设单位灭 失的，由项目所在地县级政府确定整改意见，自然资源主管部门 出具规划核实意见。

**（五）化解未办理竣工验收备案的问题**

13.确因建成年代较早等原因无法办理竣工验收备案，但监 督机构已出具质量监督报告的，由住建部门根据质量监督报告及 规划、消防意见出具备案意见后，办理不动产登记。监督机构未出具质量监督报告的，由申报主体提供已售部分质量鉴定报告， 质量鉴定按照现行国家有关技术标准，并结合建成时国家有关设 计、施工等标准进行判定。鉴定结论达到国家有关质量标准的， 由住建部门根据质量鉴定报告及规划、消防意见出具备案意见后，办理不动产登记；鉴定结论未达到国家质量标准的，由申报主体委托专业机构提出整改加固措施并组织整改，整改完成应重新鉴定，鉴定结论达到国家有关质量标准的，由住建部门根据整改后的质量鉴定报告及规划、消防意见出具备案意见后，办理不动产登记。

**（六）化解未办理消防验收的问题**

14.对1998年9月1日《中华人民共和国消防法》施行前已建成的房屋，未进行改建(含用途变更)、扩建的，可不再办理消防验收(备案)手续。对1998年9月1日及以后建成的房屋，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》等有关法律规定，由项目所在地住建部门牵头、消防救援机构配合，在确保消防安全前提下，简化程序，完善消防验收(备案)手续。

**（七）化解未通过人防验收的问题**

15.应建未建人防工程的项目，由建设单位提出申请，经批准后可在本单位同期实施的项目限期补建，不动产登记机构依据批准进行登记；无法补建的，按历史同期当地的易地建设费收取标准补缴易地建设费。已办理人防工程建设审批手续，但防空地下室未修建、修建面积不足或已建成的工程不符合人防战术技术要求和标准规范，且无法整改补救的，由人防主管部门对建设单位依法予以处罚，并责令按照批准应建的面积补建人防工程，或缴纳防空地下室易地建设费。

**（八）化解住房、土地被开发企业抵押及司法查封的问题**

16.积极协调开发企业、金融机构和法院，通过还款、协商、追缴、置换等方式处理债务纠纷问题，及时解除抵押和查封。债务追缴解押和解除查封可采用行政追缴、司法追缴平行进行。涉及司法查封的，县、乡政府要积极引导购房群众用法律手段解决问题，对符合法律援助条件的购房群众应当给予法律援助。法院加快案件审理和执行进度，依法解封。

（1）对开发项目建设用地使用权、在建工程未解除抵押而对外违规销售的，必须限期还款解除抵押权。抵押权不能解除的，可由住建等部门和抵押权人协商一致，在明确置换抵押物和依法收回抵押贷款方案后办理登记。

（2）对于开发企业因债务等原因不动产被法院查封的，必须 限期清偿债务解除查封；对于开发企业因债务纠纷涉及不动产诉讼的，必须依法加快司法审判。查封难以解除的，由相关部门与债权人协商一致，明确置换查封标的和依法追债方式，经法院裁 定解封后办理登记。

**（九）化解原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设的问题**

17.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。存在争议的，待争议解决后再行办理。

18.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，经自然资源主管部门进行宗地边界 调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

**（十）化解开发建设主体配合不积极、整改不到位、恶意欠缴税费的问题**

19.符合此次化解范围的项目，开发建设主体要履行申请主体责任，不得因涉及缴纳税费、整改和处罚等原因撤销登记申请，损害群众合法权益。

20.县政府组织相关部门加大追缴力度，对于开发商恶意欠 缴税费的，依法采取相应措施予以追缴。对拒不配合的企业及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员，依法纳入失信名单，按照国家发展改革委、人民银行、住建部等部委印发的《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》实行联合惩戒；追缴未果的由职能部门依法按程序申请法院对有关单位和责任人强制执行；对涉嫌违法犯罪的，依法追究法律责任。

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方案执行。

五、工作步骤

**（一）动员部署阶段。**制定印发《肃南县已售城镇房屋“登记难”问题化解实施方案》，成立已售城镇房屋“登记难”问题工作专班，召开专题会议进行动员部署，明确工作任务和要求。

**（二）排查摸底阶段。**自然资源、住建等部门要联合排查按照职责分工，对全县已售城镇房屋进行全面排查，建立问题台账，肃南县已售城镇房屋“登记难”问题工作专班办公室要及时将经县政府同意的工作台账任务清单分派各单位进行交办，各单位不以其他单位是否审核作为前置条件并行办理，限时办结。需要政府研究的，以清单形式提交研究。

**（三）集中化解阶段。**按照“一小区、一方案、一专人”要求，县政府领导带头，实行专人包抓，建立包抓台账。包抓领导要及时进行调度，切实解决存在问题。

**（四）督查验收阶段。**县工作专班办公室负责全县工作调度和督查指导，各相关部门要对分派交办清单随时进行跟踪落实，及时上报办结情况。县工作专班办公室对问题化解工作进行全面检查验收，总结工作经验，梳理工作中存在的问题和不足，提出改进措施和建议，建立健全长效机制。

1. 保障措施

**（一）提高思想认识。**各部门单位要深刻认识开展化解肃南县已售城镇房屋“登记难”问题的重大意义，坚决履行主体责任，统筹开展化解工作，努力确保化解工作取得实效。

**（二） 加强组织领导。**成立化解肃南县已售城镇房屋“登记难”问题工作专班，保障化解工作相关经费。工作专班成员单位要加强沟通，密切配合，形成合力，确保化解工作顺利推进。

**（三）严守政策底线。**坚持以人民为中心，将心比心、用情用力解决好群众的“急难愁盼”问题。严守法律底线，不得将“小产权房”和存在乱占耕地、违反生态管控要求等问题的项目纳入化解范围。遵守廉洁规定，不得以亲疏远近决定解决问题的快慢。

**（四）强化调度督导。**建立调度、督导、通报、销号等制度。对不担当不作为、化解工作不力，尤其是造成重大负面影响的，将严肃追责问责。同时举一反三，健全完善长效机制，从源头上解决“登记难”问题。

**（五）建立长效机制。**以化解历史遗留问题为契机，进一步完善土地、规划、建设、不动产登记等管理制度，加强对房地产开发建设全过程的监管，防止新的历史遗留问题产生。

附件：1.肃南县已售城镇房屋“登记难”问题化解工作专班成员名单

2.肃南县化解已售城镇房屋“登记难”问题领导包抓工作台账

附件1：

 肃南县已售城镇房屋“登记难”问题

化解工作专班成员名单

**组 长：**贺进贤 县政府副县长

**副组长：**薛瑞林 县政府办公室主任

张登成 县政协副主席、自然资源局局长

盛殿军 县住建局局长

 **成 员：**孔瑞东 县人民法院院长

　　　　　祁小勇 县社会工作部部长、信访局局长

郭志刚 县司法局局长

孙玉国 县财政局局长

安建军 县应急局局长

李 军 县税务局局长

雷晓明 县城市管理综合行政执法队队长

邢 锋 县发展和改革局副局长

张文静 县自然资源局副局长

谢兴国 中国人民银行肃南县支行行长

南锦文 县消防大队队长

李 洋 县不动产登记事务中心主任

工作专班办公室设在县自然资源局，张登成同志任办公室主任，盛殿军、张文静2同志任办公室副主任。工作专班成员如有变动，报请组长同意后，由接任工作的同志替补，不另行文。

附件2

肃南县化解已售城镇房屋“登记难”问题领导包抓工作台账

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 开发单位名称 | 交房时间 | 本小区涉及房屋套数 | “登记难”具体问题 | 责任单位及工作措施 | 拟完成 时 限 | 包抓部门 | 包抓部门负责人 | 包抓责任人 |
| 1 | 肃南县裕固风情街一期建设项目1号住宅楼 | 甘肃龙腾房地产开发有限公司肃南分公司 | 2024年1月 | 48套 | 未通过消防验收，竣工验收无法备案。 | 住建部门负责督促开发企业办理消防、工程质量验收，并按要求办理建设工程竣工验收备案。 | 2025年6月30日 | 县住建局县消防大队 | 盛殿军南锦文 | 雷晓明张文静 |