奇政办发〔2025〕22号

关于印发《关于加快解决奇台县住宅小区办理

不动产登记工作的意见》的通知

奇台产业园区党工委，各基层党（工）委，县委各部、委、办局，政府各部、委、办局，各企事业单位、人民团体，区、州驻县各单位:

《关于加快解决奇台县住宅小区办理不动产登记工作的意见》已经奇台县第十八届人民政府第61次常务会议审议通过，现印发你们，请认真贯彻执行。

奇台县人民政府办公室

2025年5月13日

关于加快解决奇台县住宅小区办理不动产登记工作的意见

为深入推进奇台县群众身边不正之风和腐败问题集中整治工作，切实维护群众合法权益，确保国有土地上已出售入住的城镇住宅不动产登记历史遗留问题应化尽化，有效化解不动产“登记难”问题，根据《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》《妥善解决不动产登记历史遗留相关问题的指导意见》等文件精神及借鉴其他县市经验，坚持“群众无过错即办证”的原则，针对住宅小区办理不动产登记工作提出如下工作意见。

一、工作原则

**（一）坚持人民至上、提高站位。**坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十届三中全会精神，深入践行以人民为中心的发展思想，创新工作思路，主动担当作为，从解决涉及群众切身利益的问题出发，坚决把解决不动产登记历史遗留问题作为重大政治任务、重要民心工程抓实抓好，确保取得让人民群众满意的工作成效。

**（二）坚持实事求是、分类处置。**充分考虑历史政策和背景，结合不动产登记历史遗留问题产生的原因，认真梳理问题现状，实事求是，分类施策，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，加快解决产权登记过程中规划、建设、消防等方面导致不动产“登记难”问题。

**（三）坚持依法依规、快速处理。**坚持以法律法规政策为准绳，防止违法违规借机搭车行为，在满足建设项目不触犯“红线”的前提下，采取“证缴分离、证验分离、证罚分离、以函代证”等措施，推进问题快速有效解决，切实保障人民群众合法权益。

二、依法依规分类处置

**（一）关于用地手续不完善的。**对由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，由县人民政府指定机构或组织牵头，按照划拨、协议出让等方式申请补办用地手续。

其他建设项目，分不同时间段、不同类型采取划拨、协议出让等方式，报县人民政府同意后，按照项目建设时的政策规定补办用地手续。

**（责任单位：自然资源局 配合单位：住房和城乡建设局）**

**（二）关于欠缴土地出让价款和相关税费的。**房屋已销售且已入住的住宅项目，开发建设单位未按照供地合同约定足额缴纳土地出让价款或相关费用，以及将经济适用房、安置房、棚改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和相关税费的，报县人民政府同意后，按照“证缴分离”的原则，自然资源局配合税务部门根据政府批复追缴土地出让价款和相关税费同时，办理不动产登记。

**（责任单位：税务局 配合单位：自然资源局）**

**（三）未通过消防和竣工验收问题。**建设单位无法正常办理建设工程竣工验收和消防验收的情况下，按照不同情形分类解决：**一是**对于项目工程质量和消防等验收合格，因工程未结算、档案未移交等因素未办理竣工验收备案手续，由建设单位依据县住房和城乡建设局出具的《认定意见书》、生效的人民法院裁判文书、仲裁委员会裁决书可直接申请办理不动产登记。**二是**对于无法完善消防验收或竣工验收备案手续的，由建设单位委托具备相应能力的房屋安全鉴定机构、消防安全评估机构，对现有的已建工程部分进行工程质量安全检测和消防安全评估并出具工程质量检测报告和消防安全评估报告。其中消防安全依据当时的国家消防技术标准（对应时期的国家消防技术标准，依次按消防设计审查时间、图纸审查时间、土地及规划手续批准时间、立项批复时间、开工时间予以判定）进行评估。工程质量检测报告或消防安全评估报告结论不合格的，应整改后重新开展房屋质量安全检测、消防安全评估。工程质量检测报告或消防安全评估报告（含消防设施设备检测内容）结果认定房屋建筑工程可以安全使用的，由县住房和城乡建设局出具书面意见，作为消防验收或竣工备案手续的证明材料。

未在住房和城乡建设局办理《建筑施工许可证》的工程项目，由“以罚代办”转为“证罚分离”方式处理。项目开发单位（或业主）委托具有相应资质的建设工程质量检测机构和有资质的消防技术服务机构对现状房屋建筑工程进行质量检测和消防安全评估，房屋建筑工程质量检测报告和消防安全评估报告（含消防设施设备检测内容）结果认定房屋建筑工程可以安全使用的，住房和城乡建设局依法实施处罚的同时出具《书面意见》，办理不动产登记。

未缴纳城市公共基础设施配套费的房屋建筑工程项目，按照“证缴分离”原则，由住房和城乡建设局出具《书面意见》，同时依法向项目开发单位（或业主）追缴城市公共基础设施配套费。

**（责任单位：住房和城乡建设局 配合单位：自然资源局）**

**（四）关于未通过建设工程规划验收的问题。**已取得《建设工程规划许可证》，未办理竣工规划认可，在符合国土空间规划的前提下，报县人民政府同意后，分类处置：**一是**无论项目是否完工，按已入住的楼栋分栋验收，自然资源局按现状出具《项目规划现状核实认定意见函》；**二是**对存在移位、加层、扩建、改变用途等未按照《建设工程规划许可证》建设的，在不影响建筑主体质量安全、消防安全的前提下由县住建局出具安全认定书，县自然资源局采取“证验分离、证罚分离”方式，按现状出具《项目规划现状核实认定意见函》；**三是**对未按规定配建公共设施的，由县自然资源局充分征求开发建设企业、住建局等单位意见后提出采取补建、置换、异地建设等整改措施的同时，按现状出具《项目规划现状核实认定意见函》。

未取得《建设工程规划许可证》且符合国土空间规划的，采取“证验分离、证罚分离”方式，自然资源局会同其他相关部门制定的处置方案报经县人民政府同意，由县自然资源局按现状出具《项目规划现状核实认定意见函》同时办理不动产登记。

**（责任单位：自然资源局 配合单位：住房和城乡建设局）**

**（五）关于开发主体灭失或吊销的。**因开发主体撤销、注销灭失或吊销的，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办理；没有承继单位或上级主管部门的，由县人民政府指定机构或组织代为申请办理，首次登记与转移登记一并办理，并在不动产登记簿中对权利主体灭失情况予以记载；已办理首次登记，经住建部门核实房源后，购房人可依据购房合同（协议）、购房款票据（或证明）、税费凭证等资料，单方申请办理转移登记。

**（责任部门：住房和城乡建设局 配合部门：自然资源局）**

**（六）对开发主体不履行责任、不主动为购房人办证的。**因开发单位拒不开具房款发票的，由住建部门向税务部门提供购房信息，税务部门向开发单位下发税务事项通知书的同时，依据购房信息和原合同金额予以核定计算征收购房人应缴纳的契税；因开发单位不主动、不配合为购房人办证的，由县人民政府指定机构或组织协助购房人办理不动产登记手续。开发单位违法违规行为、合同义务履行等情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围，统一记入房地产开发企业信用评价并加大失信惩戒力度，依法依规采取惩戒措施。发展和改革委员会按照有关要求，督促行业主管部门将相关失信信息及时公示至“信用中国”网站。

**（责任部门：住房和城乡建设局 配合部门：税务局、自然资源局、发展和改革委员会）**

**（七）各部门不偏离主责主业，确保最终验收通过。**不动产登记中心根据《项目规划现状核实认定意见函》及住房和城乡建设局出具的书面意见作为工程竣工验收资料办理不动产登记。在各类工程验收时，从顺序验收模式调整为并行验收模式，无必要无需依赖前置环节的验收结果。为购房群众办理不动产登记与处置开发建设单位违法违规行为区分开来，同步推进，并行办理，不得将企业违法责任转嫁为群众负担，但各部门必须坚守主体责任、履职尽责，确保工程项目整体验收通过。

**（责任部门：自然资源局、住房和城乡建设局、税务局）**

三、工作要求

**（一）高度重视，精心组织。**各相关部门要进一步提高政治站位，强化责任落实，强力推进奇台县不动产登记历史遗留问题化解工作。同时，按照《新疆维吾尔自治区干部容错纠错暂行办法》要求，建立容错纠错和澄清保护机制，把出于公心和谋取私利区分开来，把主观过错与无过错主体区分开来，把主动担当作为与问题复杂难以处理区分开来，激发干部为民办实事热情。

**（二）统筹谋划，形成合力。**各相关部门要牢固树立“一盘棋”思想，进一步增强工作主动性，建立健全良好的沟通协调机制，加强政策研究、统筹协调，形成强大工作合力，确保此项工作扎实推进。

**（三）强化监管，严控新增。**各相关部门要以本次解决遗留问题为契机，认真查摆工作中存在的问题，规范建设项目事前、事中、事后的监督管理，加大执法力度，要坚持“疏堵结合”严控新增，加快推动规划许可、土地供应、建设施工、消防验收、竣工验收、房产交易、税费缴纳、不动产登记等全业务链条封闭动态监管，从源头上避免出现新的历史遗留问题。

国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋，涉及历史遗留问题可参照本意见执行。

本意见自发布起施行，有效期5年。

奇台县人民政府办公室 2025年5月13日印发