政策解读：山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题实施方案和山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作实施细则

1. 政策背景

 为深入贯彻落实《山东省人民政府关于持续深入优化营商环境的实施意见》（鲁政字〔2020〕67号）《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）《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）等文件精神，加快化解山亭区城镇居民住房产权历史遗留问题，特制定如下实施方案。

1. 决策依据

根据《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》《山东省人民政府关于持续深入优化营商环境的实施意见》（鲁政字〔2020〕67号）《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）及其它相关法律、法规和政策规定，结合我区实际，在征求相关部门意见后，区自然资源起草了《山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题实施方案》、《山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作实施细则》。

1. 出台目的

为解决我区不动产登记历史遗留问题，维护产权人合法权益，促进社会和谐稳定，按照“尊重历史、依法创新、保护权益、便民利民、维护秩序”的原则，全面摸清全区范围内城镇居民住房产权登记涉及土地使用权和房屋所有权历史遗留问题，帮助项目建设主体单位及时申请解决历史遗留问题。

四、主要内容

《实施细则》主要包括适用专项治理范围，基本原则，办理不动产首次登记及转移登记的要件和方式，关于规划、国土、消防、质量竣工备案证明等相关手续的办理，关于税费征（追）缴等五个部分。

（一）第一部分从两个方面对适用于本《实施细则》的“城镇居民住房产权历史遗留问题”进行了界定。

（二）第二部分以坚持依法依规、实事求是，尊重历史、区别对待，简化程序、便民利民，公开公正、民主决策等四个基本原则，来化解城镇居民住房产权历史遗留问题。

（三）第三部分明确了办理不动产首次登记及转移登记的要件和方式有关要求。一是明确了不动产首次登记所需的6要件及两个办理方式。二是明确了不动产转移登记所需的8要件及7个办理方式。

（四）第四部分分别明确了关于规划、国土、消防、质量竣工备案证明等相关手续的办理的有关要求。一是明确了关于建设工程规划许可证明办理的4个方面有关程序和要求。二是明确了关于国有建设用地相关手续办理的9个方面有关程序和要求。三是明确了关于消防设计审核、验收和备案抽查文件办理的4个方面有关程序和要求。四明确了关于房屋已竣工证明办理的7个方面的有关程序和要求。五是明确了关于房地产开发项目竣工综合验收备案证办理的（2015年9月1日前和2015年9月1日之后开工的房地产开发项目办理的）有关程序要求。六是明确了4种行政处罚意见。七是明确了其他有关事项。

（五）第五部分明确了关于税费征（追）缴有关要求，一是明确了征（追）缴办法；二是明确了征（追）缴的6个程序。

**五、重要举措**

《实施方案》主要分为工作目标、适用范围和条件、工作流程、分类解决和工作要求5个部分。

（一）工作目标。按照“尊重历史、依法创新、保护权益、便民利民、维护秩序”的原则，全面摸清全区范围内居民住房产权登记涉及土地使用权和房屋所有权历史遗留问题，帮助项目建设主体单位及时按照《意见》申请解决历史遗留问题。

（二）适用范围和条件。适用于本方案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4个条件。“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》的项目不适用本方案。

（三）工作分为成立工作领导小组、调研摸底两个流程。

（四）分类解决

一是明确完善项目两个方面的相关手续主体。

二是完善用地手续。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，由政府确定土地使用权的处置方式。

三是完善建设工程规划手续。无法确定责任主体的由区政府作出具体处理意见。

四是从3个方面完善工程竣工手续和消防手续。

五是明确了办理不动产登记6个方面的有关要求和程序。

六是加大失信惩戒力度。在化解城镇居民住房产权历史遗留问题过程中，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。

（五）工作要求。一是高度重视，加强领导。二是密切协作，合力攻坚。

本通知自下发之日起执行，有效期至2025年6月29日止。