

山政办发〔2021〕1号

**山亭区人民政府办公室  
关于印发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的通知**

各镇人民政府、山城街道办事处，山亭经济开发区管委会，区政府有关部门：

《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》已经区政府第64次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

山亭区人民政府办公室

2021年1月14日

（此件公开发布）

# 山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题 实施方案

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，特制定以下实施方案。

## 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。

## 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、县（市、区）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》的项目不适用本方案。

### 三、工作流程

（一）成立工作领导小组。成立山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作领导小组。领导小组由区政府主要领导同志任组长，区发改局、区财政局、区自然资源局、区住建局等有关单位主要负责同志为成员，负责整体工作的推进与落实，工作领导小组下设办公室，办公室设在区自然资源局，由区自然资源局局长兼任办公室主任。

（二）调研摸底。收集调查全区城镇居民住房存在的问题，建立台账，汇总可利用土地性质、总数等专业问题。在调研摸底基础上，逐个对存在问题的各小区住房进行分析研判，属于解决范围的，区政府召开专题会议集体研究，提出处理意见，由各相关部门在5个工作日内拿出方案。

### 四、分类解决

（一）明确完善项目相关手续主体。

1. 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。

2. 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，由政府指定街道办事处等机构作为代办主体。代办主体负责代为办理项目产权相关手续和不动产首次登记。

## （二）完善用地手续。

3. 对未办理用地手续的项目，按照项目建设时的政策规定补办用地手续；涉及违法违规用地的，依法依规处置后再行完善用地手续。土地使用权的处置方式和土地出让金或价款的缴纳标准，按照项目建设时的有关政策确定。

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，由区政府确定土地使用权的处置方式。

## （三）完善建设工程规划手续。

4. 对违反建设工程规划许可规定，存在擅自改变用途、超出建设工程规划许可的范围、超容积率、配套设施不齐全等情形的项目，按项目建设时的有关政策标准，对项目责任主体形成违法处罚、补缴费用、补建配套设施等问题处置的文件，处置完成后，由相关部门补办规划核实手续或出具符合规划要求的意见。无法确定责任主体的由区政府作出具体处理意见。

## （四）完善工程竣工手续和消防手续。

5. 房屋工程建设因施工手续不全、施工技术资料缺失、相关建设主体缺失或不配合等原因造成不符合竣工验收条件的，由建设单位、房屋建筑实际控制人或当地政府委托房屋安全鉴定机构、具有相应资质等级的设计单位，进行工程质量安全鉴定；需要进行实体质量检测的，应当由具有资质的工程质量检测机构进行检测。相关鉴定、检测机构对各自出具的检测鉴定报告或结论负责，并承担相应法律责任。

6. 房屋工程经检测鉴定满足设计和标准规范要求的，检测鉴定报告替代竣工验收备案所需监督报告，鉴定意见向区住建局报备，区住建局出具符合条件的意见书。不符合竣工验收条件或经检测鉴定不满足设计和标准规范要求的，建设单位、房屋建筑实际控制人应按标准规范要求进行整改。

7. 按国家有关规定，应当办理消防手续的房屋工程，经依法处理后，补办消防手续。新版国家工程建设消防技术标准实施前，消防设计文件已经施工图审查合格的项目，可按施工图审查时适用的标准进行消防设计审查、消防验收和备案抽查；对于其中不属于一类高层住宅建筑的其他居民住房工程，消防工程施工质量可委托具有相应资质等级的消防第三方机构开展消防鉴定、安全条件评估，评估合格的，鉴定意见向区住建局报备，区住建局出具符合条件的意见书。

#### （五）妥善办理不动产登记。

8. 城镇居民住房产权历史遗留问题存续期间，区政府和区自然资源、住建、税务、发改等部门出具的相关意见或证明等材料，可作为不动产登记申请的要件和依据。

9. 对建设单位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，经区政府组织相关部门进行调查认定，可将办理不动产登记与向建设单位追溯法律责任完善手续并行办理，同时在不动产登记簿中加以标注。

10. 经区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，经当地政府组织相关部门进行调查认定，可将办理不动产登记与售房单位（建设单位）完善手续并行办理，同时在不动产登记簿中加以标注。

11. 房屋所有权多次转移、但未同步办理土地使用权转移的，经调查核实，对转移链条清晰且相继取得房屋所有权证书、转让合同无特殊约定的，可由现房屋所有权证书记载的权利人申请，缴纳土地转移税费后，注销原土地使用权证，办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。

12. 符合首次登记条件但项目责任主体终止的，购房人可凭购房合同等权属来源证明和未登记原因说明申请登记。不动产登记机构受理申请后，将有关情况在其门户网站以及不动产所在地等指定场所予以公告，公告三个月期满无异议的，予以登记。

13. 土地和房屋产权证书记载用途不一致的，按照原证书记载用途分别注明，未经批准不得改变已登记的用途。

#### （六）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) 高度重视，加强领导。各相关部门要对化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作高度重视，切实加强组织领导，落实主体责任，要结合我区实际，采取有效措施加快推进。

(二) 密切协作，合力攻坚。各部门要紧密协作配合，形成合力，在工作中遇到的问题，要及时上报汇总，提出合理化建议。各成员单位要主动作为，攻坚克难，切实促进我区城镇居民住房产权历史遗留问题得有效解决。

附件：山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作领导小组成员名单

附件

## 山亭区化解城镇居民住房产权历史遗留问题 工作领导小组成员名单

组 长：	刘宗国	区委副书记、区长
副组长：	李 军	区委常委、区政府副区长
	刘 品	区政府副区长、区公安分局局长
成 员：	侯一铭	区政府办公室主任
	刘 翔	区发改局局长
	宋文忠	区司法局局长
	王洪斌	区财政局局长
	张 亚	区自然资源局局长
	周升民	区住建局局长
	王海龙	区行政审批服务局局长
	张延鹏	区市场监管局局长
	孙印考	区综合行政执法局局长
	孙鸿鹄	区信访局局长
	倪祥平	区税务局局长
	王 斌	区生态环境分局局长
	贾继勇	山城街道办事处主任

领导小组办公室设在区自然资源局，张亚同志兼任办公室主任，负责组织协调、督导推进落实等工作。



# 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

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，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，制定本实施细则。

## 一、专项治理范围

山亭区范围内，于2015年3月1日《不动产登记暂行条例》实施前集中开发建设并建成投入使用，但因未办理规划、土地、建设等审批手续或手续不全，原开发建设单位不履行法定义务等而无法进行权属登记的房屋；因分散登记的原因造成，仅有房屋登记而土地登记信息不完善的房屋（司法限制的除外）。

上述范围外的房屋，按照“一区一策”的原则，由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）研究确定。

## 二、基本原则

（一）依法依规，实事求是。坚持以事实为依据，以法律为准绳，运用法治思维和法治方式解决问题。充分考虑在当时房屋建造时的法律、法规和政策规定，以及我区房地产管理和经济发

展的实际情况，既要坚守底线，又要实事求是，妥善予以审查、认定和补办相关手续，不以现行法律、法规要求过去的行为。

（二）尊重历史，区别对待。坚持以历史的眼光看待遗留问题，按照“事实调查清楚，责任划分明确”的原则，分清政策法规不健全、职能部门管理不到位、建房违规操作等造成历史遗留问题的不同原因，公正客观的进行分析研究和处理，做到责任明确，处理恰当。

（三）简化程序，便民利民。在处理土地、规划、建设等相关手续过程中，本着事要办成，为群众办实事、办好事的指导思想，从维护广大群众的切身利益出发，简化程序，降低成本，提高效率，真正做到便民利民。

（四）公开公正，民主决策。围绕真正解决历史遗留问题，坚持科学民主决策，政策标准统一，阳光透明操作，确保各项决策经得起时间和历史的检验。

### **三、办理不动产首次登记及转移登记的要件和方式**

#### **（一）不动产首次登记**

1. 所需要件。适用《不动产登记暂行条例》的，可以根据《不动产登记暂行条例实施细则》第三十五条：申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：（1）不动产权属证书或者土地权属来源材料；（2）建设工程符合规划的材料；（3）房屋已经竣工的材料；（4）房地产调查或者测绘报告；（5）相关税费缴纳凭证；（6）其他必要材料。

2. 办理方式。对纳入历史遗留问题的小区，在申请不动产首

次登记时，不能提交相关材料的，区不动产登记中心可依据各法定机构出具的相关证明材料作为不动产首次登记要件办理房屋登记。其中：

（1）对因开发建设单位注销、吊销等原因，造成法定申请房屋权属登记主体不存在的，可由区化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作领导小组办公室（以下简称领导小组办公室）向区行政审批服务局发函查询开发建设单位注销、吊销情况，查询属实且有承继单位的，由承继单位代为申请；无承继单位的可由领导小组办公室授权原开发建设单位的主管部门或授权已建成房屋所在地社区、镇街代为申请。

（2）对 2015 年 9 月 1 日之前开工的历史遗留项目，办理不动产首次登记时所需的“房屋已竣工的证明”可采用建设主管部门出具的单体工程质量合格证明作为房屋已竣工的证明。对 2015 年 9 月 1 日之后开工的历史遗留项目，应有房地产开发主管部门出具的住宅小区竣工综合验收备案证明。

（责任单位：区自然资源局、区行政审批服务局、区住房保障服务中心、区不动产登记中心）

## （二）不动产转移登记

1. 所需要件。适用《不动产登记暂行条例》的，可以根据《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条，申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：（1）不动产权属证书；（2）买卖、互换、赠与合同；（3）继承或者受遗赠的材料；（4）分割、合并协议；（5）人民法院

或者仲裁委员会生效的法律文书；（6）有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；（7）相关税费缴纳凭证；（8）其他必要材料。不动产买卖合同依法应当备案的，申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同。

2. 办理方式。对纳入不动产权登记历史遗留问题的项目，申请房屋所有权转移登记所需资料可按以下方式办理：

（1）办理转移登记由首次登记申请主体组织并与购房人共同申请房屋所有权转移登记。

（2）开发建设单位在注销、吊销前已经为买受人出具商品房买卖合同和购房发票的，在行政审批部门出具开发建设单位注销或吊销证明后由买受人单方申请，并填写具结保证书，区不动产登记中心凭买卖合同和购房发票及其他资料直接办理房屋转移登记。

（3）开发建设单位在注销、吊销前未出具商品房买卖合同和购房发票，或者仅出具商品房买卖合同和购房发票其一的（且其余已无法补办的），买受人可向市法院或枣庄市仲裁委提起诉讼或仲裁，区不动产登记中心凭市法院或枣庄市仲裁委出具的相关法律文书办理房屋转移登记。

（4）因购房户自身原因造成购房发票遗失的，根据购房发票存根和商品房买卖合同，经领导小组授权，区不动产登记中心对所要办理房屋转移登记的项目进行公告（时间为一周），公告无异议，由买受人签署具结保证书后，予以办理房屋转移登记。

（5）在办理不动产转移登记过程中，开发建设单位发生名

称变更的，且在开发建设单位名称变更前已出具商品房买卖合同和购房发票的，区不动产登记中心凭现开发建设单位提出的申请和行政审批部门批准名称变更的证明材料办理转移登记；在开发建设单位名称变更后出具商品房买卖合同和购房发票的，区不动产登记中心不再变更首次登记的房屋所有权人名称，以现开发建设单位的申请和经区市场监管部门批准名称变更的证明材料办理转移登记。

（6）对于房屋拆迁单位主体与回迁单位主体不一致问题，由取得拆迁许可证的单位和拆迁补偿安置建设项目受让的单位，共同向领导小组办公室提出拆迁人变更主体资格的申请，经领导小组办公室审核，报区政府批准同意变更拆迁人主体资格后，区不动产登记中心以拆迁补偿安置建设项目的单位作为拆迁安置主体，为被拆迁居民按照回迁房屋登记的方式办理房屋转移登记。在棚户区改造过程中对未提供合法手续的，但经区认定小组认定合法的房屋，更名、买卖、产权争议在办理不动产证时建议由税务局、房屋征收中心完善交易手续。

（7）对区政府及有关领导以会议纪要、文件签批等形式对不动产登记作出明确处理意见，以及在2015年3月1日《不动产登记暂行条例》实施之前按照当时规定办理商品房转移和回迁安置房登记的，仍按照当时的处理意见及房屋登记机构办理方式办理。

（责任单位：区自然资源局、区行政审批服务局、区房屋征收中心、区住房保障服务中心、区不动产登记中心、区税务局）

#### 四、关于规划、国土、消防、质量竣工备案证明等相关手续的办理

##### （一）关于建设工程规划许可证明的办理

##### 1. 已取得《建设工程规划许可证》的建设项目：

（1）对涉及调整容积率、用地性质的：结合容积率、用地性质的变化等违法违规行为，根据违法性质进行处罚或其它行政强制措施，建设单位报请领导小组办公室审查同意后，参照山东省《城市建设规划用地性质和容积率调整管理办法》，转区自然资源局组织专家论证审查同意以后，上报区领导小组研究同意，建设单位到区综合行政执法局接受处理。调整容积率：区综合行政执法局按违反建设工程规划许可证的规定处超建面积部分工程造价 10%罚款的处罚。建设单位持区综合行政执法局《行政处罚决定书》及依据现状建设调整的规划方案报领导小组办公室审查，经审查同意后转交区自然资源局按照审查意见直接出具规划条件变更意见及《准予变更规划意见》，改变土地性质的：按当时土地基准地价下限补缴土地出让金和相关规费，建设单位持《准予变更规划意见》、土地出让金补缴证明、规费交纳证明及其他资料申请办理《建设工程竣工规划核实合格证》。

（2）对涉及超地界建设的：建设单位持依据现状调整的规划方案报领导小组办公室审查，经区领导小组研究同意，由区自然资源局对增加的建设用地出具规划条件通知书。建设单位持增加的建设用地规划条件通知书到区自然资源局办理用地手续，待补缴土地出让金和相关规费取得用地手续后，办理《建设用地规

划许可证》《准予变更规划意见》。建设单位持《准予变更规划意见》、土地出让金补缴证明、规费交纳证明及其他资料申请办理《建设工程竣工规划核实合格证》。

(3) 对建筑面积超建设工程规划许可证的面积但不超条件容积率的：建设单位到区综合行政执法局接受处理，区综合行政执法局按违反建设工程规划许可证的规定处超建面积部分工程造价 5%罚款的处罚。建设单位持区综合行政执法局处罚回复函及依据现状建设调整的规划方案报领导小组审查，并出具明确意见，经审查同意后转交区自然资源局，区自然资源局按照审查意见出具《准予变更规划意见》。建设单位持《准予变更规划意见》、规费交纳证明及其他资料申请办理《建设工程竣工规划核实合格证》。

(4) 对在用地范围内建筑物存在位移、后退道路红线距离不够的：1 米以内的，直接核发《建设工程竣工规划验收合格证》。

(5) 对改变规划许可的地下建筑面积的：建设单位持依据现状调整的规划方案报领导小组办公室审查，经审查同意后。建设单位持审查意见及其他资料到区自然资源局申请办理《建设工程竣工规划验收合格证》。

(6) 对建筑物内局部使用功能改变的：由住建相关部门认定后，移交到区综合行政执法局接受处理，区综合行政执法局按照改变建筑物使用功能的建筑面积予以处罚，住建相关权限部门责令整改并监督实施。建设单位整改完成后持处理意见及其他资料申请办理《建设工程竣工规划验收合格证》。

(7) 对环卫设施未按规划建设：建设单位持环卫部门处理意见及其他资料申请办理《建设工程竣工规划验收合格证》。

(8) 对建筑密度、绿地率不符合规划要求的：建设单位持依据现状调整的规划方案报领导小组办公室审查，经审查同意后。建设单位持审查意见及其他资料到区自然资源局申请办理《建设工程竣工规划验收合格证》。

2. 未取得《建设工程规划许可证》的建设项目：建设单位到区综合行政执法局接受处理，区综合行政执法局按未取得建设工程规划许可证进行建设的规定处工程造价 5%的罚款。建设单位持区综合行政执法局《行政处罚决定书》及按现状建设的规划方案报领导小组办公室审查。经审查同意后，由区自然资源局依据领导小组办公室的审查意见、现状建设的规划方案及其他资料办理《建设工程规划许可证》及附图附件、《建设工程竣工规划验收合格证》。

3. 本次处理不动产权登记历史遗留问题的建设项目，按原《建筑设计防火规范》（GB 50016-2006）《高层民用建筑设计防火规范》（GB 50045-95，2005 年版）的标准执行。

4. 经领导小组办公室审查同意的图纸图件及批准文件等，由领导小组办公室加盖公章予以认可。

（责任单位：区自然资源局、区综合行政执法局、区司法局）

## （二）关于国有建设用地相关手续的办理

1. 对 2013 年 12 月 31 日前已建成使用的建设项目，自然资源部门不再核发《建设项目竣工土地检查核验合格意见书》。



2. 涉及房屋征收或拆迁（棚户区等保障性安居工程）改造项目，对规划用地范围内在未完全供地、未取得合法用地批准手续的情况下先行开工建设，形成“未批先建”的项目：（1）没收在非法占用土地上新建的建筑物，免于罚款；（2）对国有建设用地使用权连同地上建筑物（房产）一并出让；房屋办证时按照财税〔2013〕101号（棚户区改造有关税收政策）执行税收减免优惠；（3）业务费和契税以实际收取的土地出让金为基数计算，及时足额收缴。

3. 涉及超地界（无争议）建设的项目：（1）对涉及超地界建设的行为，没收地上建筑物，免于罚款；（2）无偿收回超地界的土地，与被超地界方签订《无偿收回国有建设用地使用权协议》；（3）出让超地界的国有建设用地使用权时连同地上建筑物（房产）一并出让，成交价款中的房产价款（以出让时的房产评估值为准）和由房产价款产生的税费按照财税〔2013〕101号（棚户区改造有关税收政策）执行税收减免优惠。（4）业务费和契税以实际收取的土地出让金为基数计算，及时足额收缴。

4. 改变《国有建设用地使用权出让合同》约定土地用途的项目：《国有建设用地使用权出让合同》第十八条约定，受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变《国有建设用地使用权出让合同》约定土地用途，凡是按第一款约定的，由出让人有偿收回建设用地使用权变更为第二款约定，依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设

用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设土地使用权评估市场价格与原土地用途下建设土地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

5. 涉及建设项目调整容积率、用地性质及商住比例的项目：经自然资源局规划审查同意后，由区自然资源局委托土地评估机构按照枣政办〔2012〕88号文件执行，评估确定应补缴土地出让金，提交领导小组办公室，由领导小组办公室督促建设单位缴纳土地出让金后，签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，办理土地变更登记。

6. 出让土地时，凡规划条件规定或土地出让合同约定如建高层容积率可适当放宽的项目：已经规划例会批准，并建设高层建筑的，不再补缴土地出让金，由规划主管部门按照批准的容积率验收。

7. 《国有建设用地使用权出让合同》约定的用地性质为住宅，规划例会批准的土地用途为商住，且已取得《建设工程竣工规划验收合格证》的项目：按商住用地办理，不再补缴土地出让金。区不动产登记中心在办理商品房转移登记时，《房屋所有权证》记载的土地用途与《建设工程竣工规划验收合格证》记载房屋性质相对应；商业用途年限为40年，住宅为70年；土地使用年限起始日期按照土地出让合同的签订日期计算。

8. 对于2014年度国家土地审计认定的需要补缴土地出让金的开发项目：按照审计反馈意见的补缴土地出让金数额，由领导

小组办公室督促建设单位予以补缴土地出让金。

9. 关于土地分割登记的处理意见。土地分割登记的土地使用面积，根据《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）测量的《房屋所有权证》面积予以土地分割登记；关于《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）与《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50535-2005）计算方式存在差异的，根据《房产测量规范》测量的《房屋所有权证》面积予以土地分割登记，不再补缴土地出让金。

（责任单位：区自然资源局）

### （三）关于消防设计审核、验收和备案抽查文件的办理

1. 对未取得《建设工程规划许可证》而无法申报建设工程消防设计审核手续或未取得《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》而无法申报建设工程消防设计备案、抽查手续的项目，建设单位可先提供由住建、自然资源部门出具的证明材料以办理相关手续。

2. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等新规范实施之前，建设工程的消防设计已经公安机关消防机构审核合格或者备案的，可按原审核或者备案时适用的规范执行。

3. 在验收工作中，消防产品的委托检验工作由工程建设单位、施工单位自行、自愿组织，公安消防部门不再强制开展，但建设工程申报消防验收或竣工验收消防备案、抽查时，建设单位必须提供该工程选用所有消防产品的市场准入证明材料、产品合格证、消防产品身份信息扫描图以及建设单位负责人签字的消防

产品质量合格承诺书等资料。

4. 建设工程在申请建设工程消防验收或竣工验收消防备案、抽查时，不再强制要求提供电气防火检测报告。但公众聚集场所申请消防安全检查合格证明时，其电气设施、线路等应经电气防火技术检测合格；人员密集场所火灾高危单位应委托电气防火检测机构每年对电气线路进行1次电气防火检测。

（责任单位：区住建局）

#### （四）关于房屋已竣工证明的办理

1. 对纳入不动产权登记历史遗留问题的项目，凡具备办理工程竣工验收备案条件的，可按以下规定办理：

（1）关于“环保部门准许使用文件”：根据现行《建设项目环境影响评价分类管理名录》，已审批但未开展项目竣工环境保护验收的，环评类别由环境影响报告书(表)变为登记表的建设项目，建设单位按新《建设项目环境影响登记表备案管理办法》规定进行登记表网上备案后，可不再进行项目竣工环境保护验收。提交网上备案材料作为验收文件。

（2）关于“施工图设计文件审查意见”：2004年8月23日以前已开工建设的工程，不再提交“施工图设计文件审查意见”。

（3）关于“建筑节能审查意见”：2007年10月20日以前已开工建设的工程，不再提交“建筑节能审查意见”。

（4）关于“防雷装置验收合格证”：2010年6月1日以前已开工建设的工程，不再提交“防雷装置验收合格证”。

（5）关于“质量责任信息档案”：2014年6月1日以前已

竣工的工程，不再提交“质量责任信息档案”。

(6) 关于“工程竣工结算备案文件”：2012年10月1日以前已竣工的工程，不再提交“工程竣工结算备案文件”。

(7) 关于“枣庄市建设工程竣工验收备案表中工程文件清单”：不再提交“建设工程规划许可证及其他规划批复文件”“建设工程质量监督登记证书”“地基基础分部质量验收记录”“主体结构分部质量验收记录”。

(8) 对实行消防备案抽查类的工程且规范未要求设计消防设施的，在办理建设工程竣工验收备案时，不再提交消防部门备案抽查文件。

2. 对已完成建设工程竣工验收，但是程序上不能办理建设工程竣工验收备案手续的，以五方责任单位的竣工验收结论（合格）和区建筑业事务中心（原区住建局质监站）的证明，办理房屋初始登记。

3. 对已完成建设工程基础、主体结构验收，未进行建设工程竣工验收的，以五方责任单位对基础、主体的验收结论（合格）和区建筑业事务中心的证明，办理房屋初始登记。

4. 对未进行工程基础、主体结构验收或未纳入建筑工程质量监督的，由建设单位报请领导小组办公室同意后，建设单位委托有资质的房屋质量鉴定机构对工程基础、主体结构等质量进行鉴定。以房屋质量鉴定报告书（合格）视为房屋已竣工的证明，办理房屋初始登记。

5. 前款2、3、4规定出具质量证明或质量鉴定的工程，还需

提交通过消防验收或备案抽查的证明文件。

6. 建设单位在办理房屋竣工验收证明时，需向领导小组办公室提出申请，经审核同意后，确定办理的方式。

7. 电梯分部工程由使用单位在投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记取得使用登记证书。

（责任单位：区住建局、区市场监管局、区生态环境分局）

#### （五）关于房地产开发项目竣工综合验收备案证的办理

对2015年9月1日前开工的房地产开发项目（开工日期以建设工程施工许可证为准），不再进行竣工综合验收备案，按照《不动产登记暂行条例》相关要求办理房屋登记。2015年9月1日之后开工的房地产开发项目，由开发企业组织相关部门和单位进行综合验收，并限期办理相关综合验收资料。

（责任单位：区住建局）

#### （六）关于行政处罚

对纳入不动产权登记历史遗留问题的项目，涉及行政处罚的由区司法局（原区政府法制办）按照相关法律法规进行把关后按以下意见办理。

1. 涉及棚户区、经济适用房等保障性安居工程项目的，免于行政处罚；

2. 政府优惠政策、前期开发协议、政府会议纪要或者区领导签批意见等已明确行政处罚意见的项目，按照上述已明确的意见办理；

3. 对积极支持配合此次专项治理工作，及时补办各项基本建设手续，按时完成房屋登记任务的项目，按照“罚就底线”的原则落实行政处罚；

4. 对于不支持配合专项治理工作的单位和个人，依法严格落实行政处罚，不主动执行行政处罚决定的，按程序移交人民法院强制执行。

（责任单位：区综合行政执法局、区司法局）

#### （七）其他

对在不动产权登记历史遗留问题处理过程中的特殊问题，由领导小组办公室组织审议形成一致意见的，报办公室主任同意后执行。对存在较大分歧的，需提交领导小组联席会议研究解决。

### 五、关于税费征（追）缴

#### （一）征（追）缴办法

对纳入不动产权登记历史遗留问题的项目，申请人应按规定缴纳相关税费。税务主管部门对于购房人应缴纳的契税和购买非住宅签订购房合同应缴的印花税，应该按照合同签订时的征收标准、原合同金额依法征收。对于开发建设单位已代收购房人契税、印花税而未代缴的，由领导小组办公室负责督促开发建设单位退还向申请人代收的契税、印花税款，再由申请人自行申报缴纳契税和印花税。

#### （二）征（追）缴程序

对纳入不动产权登记历史遗留问题的项目，欠缴的税费（含土地价款、罚款等）按照“三应三尽”（应缴尽缴、应收尽收、

应追尽追)原则进行全额征(追)缴,同时,采取房产办证与项目建设单位税费征(追)缴相分离的方式,优先解决不动产登记问题。税费征(追)缴按以下程序进行:

1. 领导小组办公室对纳入不动产权登记历史遗留问题的项目进行初步审查,企业(单位)原符合当时政策性规费减免条件未到位的,需向领导小组办公室提出申请并提供相关证明材料,领导小组办公室再按程序报领导小组审定。对涉嫌欠缴税费的项目,领导小组办公室以书面形式通知区财政、税务部门和其它征收主体。

2. 区财政、税务及其他征收主体应在接到领导小组办公室通知之日起10日内,对拖欠税费的房地产开发企业,按当时的税费政策和标准核算应交金额,通知开发企业于30日内缴纳,并及时将项目欠缴税费情况及缴纳情况反馈领导小组办公室。

3. 对在30日内未交清税费、完善手续的企业,除各征收主体依法启动追缴程序外,领导小组办公室以书面形式函告相关职能部门,将存在遗留问题的企业和企业法定代表人列入“黑名单”,在媒体上公示并采取下列处理措施:

(1) 区自然资源局停办其新项目规划用地手续,已取得规划和施工许可的在建项目,应责令其停工整顿。

(2) 区自然资源局停办其新项目国土审批办理手续,限制其参与土地招拍挂。

(3) 区发改部门停办其新项目立项手续,限制其进行新项目开发和建设。



(4) 区住建部门停办其新项目建设工程施工手续。区房地产开发管理部门停办其新建符合条件申请在建项目商品房预售手续；停办其已批准的新、老项目商品房预售手续；停办商品房买卖合同登记备案手续；停办其开发资质年审、变更等手续。

(5) 区住建、不动产登记部门停办其在建工程抵押手续以及原开发建设项目符合办证条件、现未出售自管房产的一切手续。

(6) 区发改部门和区财政部门限制其参加政府投资项目招投标。

4. 对于营业执照、资质已注销（吊销）、破产、法定代表人离境或死亡企业属欠缴税费的，由领导小组办公室按程序报领导小组审定，并通知相关职能部门依法申请司法机关对其企业和个人财产进行清理核实后予以查封、冻结直至拍卖。拍卖所得款项按法定顺序予以清偿。

5. 各相关职能部门对列入“黑名单”的企业和企业法定代表人在遗留问题未处理到位前，一律不得取消“黑名单”，待遗留问题和欠缴税费处理到位后，凭领导小组办公室书面通知方可取消“黑名单”。

6. 在税费征（追）缴过程中，区公安机关对涉嫌逃避缴纳税等违法犯罪行为依法予以立案查处。

（责任单位：区财政局、区发改局、区税务局、区住建局、区综合行政执法局、区公安分局、区自然资源局、区不动产登记中心）

本通知自下发之日起执行，有效期至 2025 年 6 月 29 日止，由区化解城镇居民住房产权历史遗留问题工作领导小组办公室负责解释。