**鄂尔多斯市人民政府关于加快解决房地产领域遗留项目“办证难”问题的指导意见**

各旗区人民政府，市直各有关部门：

　　为确保按期完成自治区下达的房地产领域遗留项目不动产登记工作任务，切实保障群众合法权益，经市人民政府2021年第17次常务会议研究，现就加快解决房地产领域遗留项目“办证难”问题提出如下意见。

　　一、总体要求

　　深入贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中、四中、五中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，结合党史学习教育“我为群众办实事”实践活动，聚焦群众“急难愁盼”问题，充分用足用活政策，加快推动房地产领域遗留项目首次登记和分户登记，不断增强群众的获得感、幸福感和安全感。

　　二、基本原则

　　认真执行《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）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于妥善解决城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题的指导意见》（内政办发﹝2018﹞95号）、《内蒙古自治区自然资源厅国家税务总局内蒙古自治区税务局关于进一步推进解决城镇国有土地上房地产历史遗留项目不动产登记问题的通知》（内自然资字〔2021〕89号）、《鄂尔多斯市人民政府关于解决城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题有关事宜的通知》（鄂府发〔2019〕100号）精神，针对全市城镇规划区国有土地上2015年12月31日前开工建设的房地产开发项目（包括政策性住房、商品住房、商住一体、住宅兼容商业、购房人数较多的商业等）历史遗留问题，坚持“尊重法律、尊重历史”“群众无过错”“先证后税（费）、先证后诉、先证后责”和“优先登记发证、后期完善手续”的原则，采取“以函代证”“证缴分离”“委托代办”“容缺受理”等措施，提高不动产登记机构首次登记和分户登记工作效率。

　　三、具体措施

　　（一）关于因前期手续不全，未完成首次登记的问题

　　1.对因未完成规划、建设、竣工、税收、执法处罚等前期审批手续，不动产登记机构无法办理首次登记的项目，由各旗区人民政府研究，推动相关审批、执法部门采取“以函代证”措施办理不动产登记。不动产登记机构依据政府文件或会议纪要、各相关审批执法部门意见文书先行办理项目首次登记。涉及的相关审批、执法处罚手续及费用容缺补办追缴。

　　2.土地权属为集体土地的项目问题，不列入本次解决范围，由各旗区人民政府核实相关情况后报市住房和城乡建设局汇总，市住房和城乡建设局向自治区住房和城乡建设厅出具情况说明，申请核销。

　　（二）关于规划审批与网签备案不一致的问题

　　1.对存在工程规划审批功能与网签备案合同房屋用途不一致的，且房屋已完成销售的项目，本着“群众无过错”和“尊重历史、实事求是”的原则，由属地旗区人民政府研究出具文件或会议纪要，按网签备案合同确定的房屋用途办理项目首次登记和分户登记。涉及违法违规事项由相关部门同步依法依规处理。

　　2.对存在因工程规划审批功能、网签备案合同确定的房屋用途模糊的，且房屋已完成销售的项目，本着“群众无过错”的原则，由属地旗区人民政府研究出具按土地使用用途确定的房屋用途办理不动产登记的文件或会议纪要，办理项目首次登记和分户登记。涉及违法违规事项由相关部门同步依法依规处理。

　　3.对开发企业私自改变公共配套用房用途，且房屋已完成销售的项目，由各旗区人民政府依法处理企业违规行为，并按照“保障小区业主利益相对最大化”和“实际按规范应当配备的公共配套用房”的原则，形成解决公共配套用房方案。解决方案落实到位后，由各旗区人民政府出具同意办理不动产登记的文件或会议纪要，办理项目首次登记和分户登记。

　　（三）关于涉法涉诉类历史遗留问题

　　因土地使用权或房屋所有权被抵押、查封，开发企业法定代表人涉法涉诉以及开发企业挪用预售阶段代收的契税款和住宅专项维修资金等情形，导致无法完成首次登记和分户登记的项目，由各旗区人民政府组织专班对接相关法院、银行及其它主管部门，采取置换、抵顶等多种方式形成妥善解决方案。经对接难以形成妥善解决方案的，本着“群众无过错”的原则，由各旗区人民政府研究出具先行开展首次登记和分户登记的文件或会议纪要，办理项目首次登记和分户登记。对涉及的其它事宜由各旗区人民政府另行处理。

　　（四）关于个人转移分户登记问题

　　1.未办理商品房预销售的项目，购房人无法提供网签备案《商品房买卖合同》的，可持与房地产开发企业或有关建设单位签订的《房屋买卖合同》《回迁安置协议》《置换协议》《抵顶协议》等能够确认买卖关系成立的合同或协议作为权属来源材料办理商品房转移（分户）登记。已办理商品房预销售的项目，购房人将网签备案的《商品房买卖合同》遗失的，住建部门出具合同核验单确认购房人无误后，不动产登记机构可依据《商品房买卖合同查询单》为购房人办理商品房转移（分户）登记。房屋多次转让后无法联系原房主的，经确认历次转让且历次房款全部结清的房屋，由购房人做出书面承诺后，由房屋所在社区统一将购房人信息在当地媒体及所属小区内公示（所需费用由购房人承担）7个工作日无异议的，由房屋所在社区重新认定购房人。不动产登记机构根据重新认定的相关材料办理不动产登记。

　　2.购房人无法提供销售不动产发票，申请办理商品房转移（分户）登记的，购房人可持房地产开发企业或有关建设单位认可的购房收据缴纳契税。

　　3.房地产开发企业集中收取分户登记相关税费且无力为购房人代缴的，由开发企业向各旗区人民政府出具限期缴纳承诺，经各旗区人民政府核实确认，并出具同意追缴承诺函和同意先行办理分户登记的意见后，不动产登记机构给予办理分户登记。各旗区人民政府组织相关部门同步开展追缴工作。

　　4.购房人已与房地产开发企业签订网签备案的《商品房买卖合同》后，房地产开发企业注销、主体被查封限制导致无法申请不动产登记的，经不动产登记机构公示7个工作日无异议后，由购房人持备案的《商品房买卖合同》和契税发票等资料单方申请办理不动产转移登记手续。

　　5.经入户调查核实，购房人未全额交清房屋价款的，购房人需主动向房地产开发企业交清房款后办理商品房分户登记。购房人不愿缴纳房款及契税的，应告知其错过解决房地产历史遗留问题窗口期可能存在的风险。开发企业和购房人存在债务等纠纷的，通过司法诉讼途径解决。

　　6.已办理预告登记且已完成不动产首次登记，购房人入住满2年的，在缴纳契税等相关税费后可单方申请办理分户登记。登记时要提供水、电、暖等交费凭证（其中一项即可）。

　　7.在解决“办证难”问题中，需要拆分房屋预售许可证的，相关开发企业要积极主动提供相关资料，住建部门要加快完成许可证拆分，为开展不动产登记创造条件。购房人无法提供分层分户图的，由住建部门无偿提供办理。

　　8.购房人暂时无法缴纳契税的，不动产登记机构按照预告登记有关规定办理《不动产登记证明》，将档案单独存放，购房人提供契税完税凭证后领取《不动产权证书》。

　　（五）关于划拨土地上建设的住宅项目上市交易和不动产登记问题

　　旗区人民政府建设的保障性住房、矿区移民安置房、生态移民安置房、房改房、城市规划区内原有自建房（平房）以及划拨用地上建设的其它住宅小区（楼房、平房）等历史遗留项目，办理转移登记时涉及土地性质由划拨变更出让的，各旗区已制定出台过有关上市交易政策文件未失效的，仍执行原有文件。未制定或已失效的，参照执行原国土资源部《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》（国土资用发〔1999〕31号）。办理完土地出让金补缴等相关手续后给予办理不动产登记。

　　四、保障措施

　　（一）压紧压实工作责任。各旗区人民政府是解决房地产领域遗留项目“办证难”问题的责任主体，各旗区长是第一责任人，各旗区要成立由旗区长挂帅的工作专班，加快研究解决工作中存在的堵点、难点问题，加快完成不动产首次登记和分户登记。

　　（二）持续转变工作作风。各旗区要大力推行集中申请、错峰服务、延时服务、上门服务、夜市服务、周末无休、证书邮寄等便民措施。同时，对不配合不动产登记工作的公职人员，各旗区要主动采取告知、约谈等措施，督促公职人员履行义务。对存在违法行为的，要依法依规严肃追责问责。

　　（三）强力推进问题整改。针对房地产开发企业不配合首次登记和分户登记，无故设置前置办证条件，借机捆绑物业费、办证费，或因挂靠资质、债务纠纷，导致无法开展不动产登记的，由旗区人民政府约谈督促房地产开发企业或挂靠企业履行主体责任。对约谈后仍不履行的，由公安、税务稽查及其它职能部门开展联合惩戒，存在违法行为的，要一查到底，严肃处理。采取多种方式后，仍拒不履行的，由旗区人民政府指定或委托相关机构代为办理首次登记与分户登记。对在解决“办证难”问题工作中强行收取不合理费用的其它社会中介和有关单位，恶意拖欠房款等费用拒不办理及造谣、煽动带来不良影响的个人，要依法依规严肃处理。

　　（四）营造良好舆论氛围。各旗区人民政府要统一组织街道、社区，对“办证难”项目开展摸底调查，摸清具体情况，建立问题台账，加快推进整改。

　　五、附则

　　本意见自公布之日起施行，有效期至2021年12月31日。各旗区可结合实际，制定具体工作细则。

　　鄂尔多斯市人民政府

　　2021年9月30日