

WHCR-2024-0130001

**威海市自然资源和规划局
中共威海市纪委监委
威海市中级人民法院
威海市发展和改革委员会
威海市公安局
威海市财政局
威海市住房和城乡建设局
威海市行政审批服务局
威海市市场监督管理局
威海市国防动员办公室
威海市地方金融监管局
国家税务总局威海市税务局
国家金融监督管理总局威海监管分局
关于建立健全化解房屋产权历史遗留问题
长效机制的意见**

威自然资规〔2024〕1号

各区市政府、国家级开发区管委，各相关单位、部门：

为进一步巩固全市房屋产权确权颁证历史遗留问题专项整治工作成效，从源头避免产生新的历史遗留问题，维护购房群众

合法利益，现就建立房屋产权历史遗留问题长效化解工作机制，提出如下意见。

一、完善建设项目全流程约束机制

（一）加强土地规划源头管理。强化国土空间规划体系约束力，加强规划管控和用途管制，合理控制土地供应规模、布局和节奏，进一步优化房地产供应结构。严格落实项目审批、规划许可等现场公示制度，全面接受监督。对土地、规划手续不全的项目，不予发放建设工程规划许可证，从源头上杜绝问题的产生。加强项目建设的批后管理，明确管理节点和具体要求，提高检查密度和频率，对违法建设行为及早发现、依法处理。（责任单位：市自然资源和规划局、市行政审批服务局按职责分工负责）

（二）强化房地产项目建设监管。建立房地产项目监管与监测系统，强化项目研判，监督施工单位严格按照审查合格的施工图纸进行施工，对停工和延期交付项目及时跟进研究解决。进一步提升房屋建筑工程消防和施工质量监管水平，压实各方主体责任，逐步建立工程“大安全”观念，形成工程质量监管“一体化”“一盘棋”的管理模式。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（三）强化商品房预售监管。严格管控商品房预售资金额度，额度不得低于预售项目楼栋完成建筑安装和区内配套工程建设达到交付的标准。开设在建工程抵押贷款专户，银行金融机构、小额贷款公司应强化抵押贷款专户的支付审批管理，按规定将开发贷款转入贷款专户，确保贷款资金用于项目建设支出。逐步推

广基于电子签章、签名应用的商品房网签预售合同，实施“网签备案与预告登记”一体化登记模式。（责任单位：市住房和城乡建设局、市地方金融监管局、国家金融监督管理总局威海监管分局、市自然资源和规划局按职责分工负责）

（四）做好商品房买卖合同内容规范和签后监管。进一步规范商品房预售合同文本和网签备案程序，督促房地产开发企业规范销售管理，不得违规销售居住区域内的集中绿地或宅旁绿地，并要按照合同约定的时间配合购房人完成网签和不动产登记手续。对于已经达到或超出商品房买卖合同中向购房群众承诺办理不动产登记时限的房屋，住房和城乡建设部门应依法采取有效措施，切实解决房地产开发企业不积极配合办理不动产登记问题。（责任单位：市住房和城乡建设局、市市场监督管理局按职责分工负责）

（五）做好在建工程抵押与房产过户的衔接。商品房消费者以居住为目的购买房屋并支付全部价款，其房屋交付请求权优于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权，抵押范围不及于已合法出售房屋及占用范围的土地使用权。银行金融机构、小额贷款公司在为房地产开发企业办理抵押贷款时，应确定抵押范围不及于已销售房屋及所占用土地使用权。推广一手房“带押过户”服务模式，对土地抵押或在建工程抵押后拟出售的，经抵押权人出具同意销售（预售）并解除拟售房屋抵押的证明后，可办理网签备案和不动产登记手续。（责任单位：市自然资源和规划

局、市住房和城乡建设局、市地方金融监管局、国家金融监督管理总局威海监管分局按职责分工负责)

(六) 严格落实竣工联合验收制度。持续推进“统一时间、集中组织、一次验收”的联合竣工验收模式,实行规划、消防、人防、园林等事项限时联合验收,统一出具验收意见,推动建设项目审批全面提速。(责任单位:市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市国防动员办公室等单位按职责分工负责)

(七) 规范新建商品房交付使用行为。严格落实“先验房后交房”制度,避免房地产开发企业“带病交房”“违规交房”。房地产开发企业应在项目达到法定交房条件后,利用山东省不动产登记“一网通办”平台录入房屋信息、上传转移登记申请材料,不动产登记机构协同税务部门将不动产登记、缴税服务延伸至交房现场,常态化推行“交房即办证”服务模式,推进居住权与所有权同步到位。(责任单位:市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、国家税务总局威海市税务局按职责分工负责)

(八) 加强府院联动。进一步发挥府院各自职能优势,持续推动行政机关和司法机关良性互动。针对拟查封整宗建设用地使用权的,已合法购买的房屋占用范围内的土地使用权不纳入该查封范围之内。对房地产开发企业欠缴税费问题,财政、税务等部门应依法依规作出处理,有权机关可以在法定期限内冻结账户、查封扣押拍卖财产,用于工程项目的后续处置。在调查处置过程中,发生清偿主体及相关当事人不配合、无法联系等情况,属地

政府、管委应会同公安部门及时介入处置。法院拍卖房屋时，应明示其住宅专项维修资金由买受人承担，执行过户前，买受人应依法缴存。（责任单位：各区市政府、国家级开发区管委、市财政局、国家税务总局威海市税务局、市中级人民法院、市公安局按职责分工负责）

（九）加强房地产经纪服务管理。将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治重要内容，严格落实房地产经纪机构备案制度，规范经纪服务和收费标准等内容公示。依法查处经纪机构违法违规行为，曝光典型案例，促进房地产市场健康发展。（责任单位：市住房和城乡建设局、市市场监督管理局按职责分工负责）

二、强化责任落实

各有关部门、单位要加强协调联动，按照“谁主管、谁负责”“谁产生问题、谁化解矛盾”的原则，改进工作方法，实施事前、事中、事后全链条无缝监管，坚决杜绝新增房屋产权历史遗留问题。

纪委监委部门围绕房屋产权颁证过程中的“责任、腐败、作风”问题开展监督，对因监管不严、履职不到位导致产生新的历史遗留问题的部门严肃问责追责。

自然资源和规划部门负责做好规划、供地、不动产登记相关工作，实施供地和规划批后监管，牵头推进“交地即办证”“验收即办证”“交房即办证”常态化。

法院负责依法公正高效审查购房人提起的执行异议、执行异议之诉案件，及时出具相关法律文书，明确不动产物权归属。进一步强化善意文明执行理念，严禁超标的查封，灵活采取查封措施，加强与相关部门沟通。

发改部门负责将行业主管部门依法认定推送的房地产领域有关公共信用信息归集至公共信用信息平台，纳入主体信用记录，推动相关部门对严重失信主体依法依规开展联合惩戒。

公安部门负责加大涉不动产登记案件处置力度，依法打击违法犯罪，保障行政执法，配合相关部门及时介入处置清偿开发建设单位、清偿主体及相关当事人不配合等情况。

住房和城乡建设部门负责建设工程施工、房屋预售及资金监管、竣工验收和房屋交付，规范商品房买卖合同管理。监督建设条件落实，加强施工、质量、安全等方面的日常监管。

行政审批部门负责办理相应行政许可事项及其他政务服务事项。

市场监管部门负责依法对商品房经营者执行收费公示规定的情况进行监管。

国防动员部门负责对防空地下室及兼顾人民防空要求的地下工程实施的防护进行监督检查，指导人防工程竣工验收和质量监管。

国家金融监督、地方金融监管部门分别负责指导银行金融机构、小额贷款公司在依法合规、风险可控的前提下，做好土地或

房产抵押贷款办理和解押等工作，提供“带押过户”等金融服务。

财政、税务部门及各执收单位按照各自工作职责依法征收、追征建设单位及购房人相关税费；税务部门对于建设单位应当开具而未开具发票的，责令建设单位为购房人开具发票。

三、建立问题化解支撑保障机制

（一）建立房屋产权议事协调机制。本着以民为本、尊重历史、实事求是的原则，建立由纪委监委、自然资源和规划、住房和城乡建设部门牵头，法院、财政、税务、国家金融监督管理总局威海监管分局、地方金融监管等部门配合的房屋产权问题议事协调机制。根据需要组织开展城市建设领域矛盾纠纷问题排查处置行动，实行动态集中化解。（责任单位：市纪委监委、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市中级人民法院、市财政局、市地方金融监管局、国家税务总局威海市税务局、国家金融监督管理总局威海监管分局等单位按职责分工负责）

（二）严格落实属地政府主体责任。各区市政府、开发区管委按照“属地管理、分级负责、谁主管谁负责”的原则，对本辖区内“保交房、保办证”工作负责。针对房地产烂尾项目，鼓励各区市政府、开发区管委积极探索盘活，对重组企业在用地、规划、建设、融资、涉税等方面给予政策扶持。（责任单位：各区市政府、国家级开发区管委，市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市地方金融监管局、国家税务总局威海市税务局、国家金融监督管理总局威海监管分局等单位按职责分工负责）

(三)探索出台房地产品品牌推广差异化政策。对信用等级高、在市域内开发建设规模靠前且未产生“办证难”问题的房地产开发企业,从加强信贷支持、优化商业地产建设配比等方面给予政策支持,着力提振房地产市场,强化房地产市场正向预期。逐步建立信用信息共享互认机制,将房地产开发企业违法违规行为、商品房买卖合同义务履行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围,统一计入房地产开发企业信用评价,实施差异化监管。

(责任单位:市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市地方金融监管局、国家税务总局威海市税务局、国家金融监督管理总局威海监管分局,各区市政府、国家级开发区管委等单位按职责分工负责)

本意见自 2024 年 4 月 21 日起施行,有效期至 2025 年 6 月 30 日。

威海市自然资源和规划局

中共威海市纪律机关(代章)

威海市中级人民法院

威海市发展和改革委员会

威海市公安局

威海市财政局

威海市住房和城乡建设局

威海市行政审批服务局

威海市市场监督管理局

威海市国防动员办公室

威海市地方金融监管局

国家税务总局威海市税务局

国家金融监督管理总局威海监管分局

2024年3月21日