

2419

更 正

2019年11月21日，市人民政府办公室印发的《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）因内容变更，特此更正，请以此件为准，原件自行销毁，无需办理。

鄂尔多斯市人民政府办公室

2019年11月22日

ᠡᠨᠠᠳᠤᠰᠤ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ

鄂尔多斯市人民政府文件

鄂府发〔2019〕100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

各旗区人民政府，市人民政府各部门，各直属单位，各大企事业单位：

根据《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）及扫黑除恶专项斗争工作要求，为进一步解决全市城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题，切实保障广大群众合法权

益，促进我市房地产业高质量发展，经市人民政府 2019 年第 11 次常务会研究，决定全面解决我市城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题，现就有关事宜通知如下。

一、遗留问题范围界定

本通知所指城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题是指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、商品住宅、商住一体、住宅兼容商业、购房人数较多的商业等项目）。

二、基本原则

（一）坚持属地管理、集中办理的原则。按照属地管理原则，旗区人民政府在市人民政府的统一领导下，督促房地产开发企业履行主体责任，积极配合有关部门解决房屋权属登记等历史遗留问题，对开发企业已经不存在或企业破产清算的项目，由旗区人民政府承担主体责任，市发改、自然资源、住建（人防）、税务和生态环境等部门要根据各自职能，实行一站式集中办理。

（二）坚持尊重历史、实事求是的原则。要充分考虑历史现状和政策法规变化，实事求是，区别对待。确因政策和规划调整等因素形成的历史遗留问题，按当时确定的政策、规定和标准处理；现行政策从简或优于过去政策的，执行现行政策。

（三）坚持以人民为中心、群众利益优先的原则。对于房屋权属登记遗留问题项目，要坚持群众无过错就可办理产权手续的思想，在本通知规定的范围内简化办事环节和流程，优先为群众办理不动产登记手续。各级纪检、监察部门要按照《中共鄂尔多斯市委

办公厅市人民政府办公厅《关于建立容错纠错机制激励干部改革创新干事创业的实施办法（试行）》的通知》（鄂党办发〔2017〕10号）要求，建立容错机制，对各职能部门按本通知要求解决历史遗留问题办理相关手续过程中存在的问题，要区别对待，解除相关部门和办事人员后顾之忧。

（四）坚持“三先三后”，即先证后税（费）、先证后诉、先证后责的原则。不动产登记机构可依据购房合同、收款收据等房源证明材料，由税务部门出具税费后续补交同意办理不动产登记的意见后，为群众办理不动产登记手续。对非企业原因形成的问题，责令建设单位补办手续、补交费用。对个别以谋求不正当利益为目的恶意违规、拒不办理相关手续、拒不服从管理的项目，要从严查处。

（五）坚持处理遗留问题与杜绝再违规并重的原则。以2015年12月31日为时间节点，划定项目范围，对纳入解决范围的项目要加快处理，原则上免于行政罚款。2016年以后发生的未批先建、超规划建设等问题不纳入解决范围，并严格执行相关法律法规，依法从严惩处。完善信用惩戒体系，全面调查处理房地产行业存在的违法违规行为，将企业法人、法定代表人列入“失信名单”，对造成项目烂尾的企业，严格限制其在我市范围内开发新项目。

三、保障措施

房地产历史遗留问题涉及千家万户的合法权益，事关社会和谐稳定，既是中央扫黑除恶专项斗争反馈意见整改工作重点，也是我市当前信访领域反映集中的突出问题。为推动我市房屋权属登记等历史遗留问题的顺利解决，成立鄂尔多斯市集中治理房地产遗留问题

工作领导小组（下称领导小组）。集中治理房地产遗留问题工作属保障和改善民生工作领导小组专项工作，组长由市长斯琴毕力格担任，副组长由市委常委、副市长金武担任，成员由市住房和城乡建设局、市自然资源局、市财政局、市发展和改革委员会、市综合执法局、市司法局、市税务局、市中级人民法院、中国银行保险监督管理委员会鄂尔多斯监管分局和各旗区人民政府主要负责人组成。领导小组下设“回迁难”“入住难”“办证难”问题推进组和办公室，其中“回迁难”“入住难”问题推进组和领导小组办公室设在市住房和城乡建设局，推进组组长和办公室主任均由市住房和城乡建设局局长余永崇担任，“办证难”问题推进组设在市自然资源局，组长由市自然资源局局长李云担任。

各旗区人民政府要比照成立相应工作机构，提高政治站位，强化责任担当，把解决房地产历史遗留问题作为“不忘初心、牢记使命”主题教育整改问题的重要内容，认真落实“为民服务解难题”的工作要求，增强责任感、紧迫感，加强组织领导，完善部门协作机制，提高工作效率，加快推动解决房地产项目遗留问题，切实维护好、保障好广大群众的合法权益。

附件：解决城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题操作
守则

鄂尔多斯市人民政府

2019年11月21日

解决城镇国有土地上房屋权属登记等 历史遗留问题操作守则

一、责任体系

开发建设单位承担解决房地产项目遗留问题的主体责任,旗区人民政府负责项目的情况核实、项目认定、督促办理等相关工作。开发建设单位不存在的,由有关旗区人民政府指定单位代办相关事务,解决相关问题。

市集中治理房地产遗留问题工作领导小组(下称市领导小组)办公室负责房地产项目遗留问题的备案、统筹调度等工作。

二、总体流程

(一)开发企业或旗区人民政府指定的代办单位提出申请,并提交相关资料。

(二)按照事权划分,旗区人民政府审核申请资料后,核实项目基本情况,认定开竣工时间、企业资产情况等重点内容,出具审查意见,督促办理,并报市领导小组办公室备案。

(三)涉及需市级部门审批的事项,报市领导小组办公室会审,研究制定业务办理流程,编制《房地产项目遗留问题转办清单》,转市住房和城乡建设局、市自然资源局等相关部门办理。

三、解决“办证难”问题

坚持群众无过错就可办理产权手续的原则，简化办事流程，尽快办理相关手续或出具审查意见，尽快推动完成不动产登记。

（一）土地方面

1. 未取得国有土地使用证的项目，如符合土地利用总体规划的，不再履行出让程序，由项目所在旗区人民政府确定用地界线权属调查后，先行为其补办项目用地手续，后由所在地旗区人民政府依法追缴土地出让金。（责任单位：市自然资源局、市财政局，各旗区人民政府）

2. 已取得国有土地使用证，但建设单位改变用地性质的项目，由自然资源部门先行办理规划用途变更，再行办理土地用途变更手续，后依法追缴土地出让金。（责任单位：市自然资源局、市财政局，各旗区人民政府）

3. 土地出让金和市政公用设施建设配套费收缴时限可调整至项目验收时。（责任单位：市自然资源局、市财政局，各旗区人民政府）

（二）规划方面

1. 未按规划实施的建设项目，规划手续不齐全但符合详规的，补办规划手续，并据实核实；规划手续不齐全且不符合详规的，由自然资源、城市管理综合执法部门认定，认为可以保留的，据实出具意见并补办手续，同时将控规修改结果纳入控规修编成果中；复核后确定无法保留的，由城市管理综合执法部门依法处理。（责任单位：市自然资源局、市城市管理综合执法局，各旗区人民政府）

2. 已出具规划手续但违规超建的项目，未造成重大影响的，由城市管理综合执法部门出具处罚意见后，自然资源部门先行出具同意按实际建设面积办理的意见，同时将控规修改结果纳入控规修编成果中，后依法追缴超容积率部分土地出让金。违规超建部分造成重大影响的，由城市管理综合执法部门依法处理。（责任单位：市自然资源局、市城市管理综合执法局，各旗区人民政府）

3. 已出具规划手续现改变规划用途的项目，经核实符合总体规划要求的，依建设单位房屋用途变更申请，自然资源部门先行办理相关手续，同时将控规修改结果纳入控规修编成果中，后依法追缴土地出让金。（责任单位：市自然资源局、市财政局，各旗区人民政府）

4. 鉴于旧城改造项目的特殊性，可以分期拆迁改造，自然资源部门可根据项目实施进度，分割办理土地手续、分期办理规划手续；对已建成投入使用的建筑主体采取分段、分栋的形式进行规划核实并出具建设工程规划核实意见。（责任单位：市自然资源局，各旗区人民政府）

5. 已建成投入使用但涉及采光、建筑间距等问题的项目，市自然资源局可先行出具审查意见，存在问题由项目所在地旗区人民政府负责协调解决。（责任单位：市自然资源局、市城市管理综合执法局，各旗区人民政府）

6. 鉴于过去的行政管理体制，东胜区涉及的规划审批、发证、收费等事宜由东胜区人民政府自行研究解决。（责任单位：市自然资源局、市财政局，东胜区人民政府）

（三）税费清缴方面

涉及相关税费追缴的，实行“税（费）证分离、优先办证”的原则。企业欠税欠费的，各执收部门依渠道负责追缴。对购房人应缴纳的税费，通知购房人缴纳后为其办理房屋交易和不动产登记手续。对于房地产开发企业已办理注销税务登记，或被税务部门列为非正常户，或房屋产权通过市中级人民法院、仲裁委员会判决确定的，购房人可持商品房网签合同及生效的法律文书申请办理契税纳税申报，税务部门应予受理。涉及开发企业挪用购房人税费的，设立司法救助渠道协助购房人追缴。（责任单位：市税务局、市财政局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局，各旗区人民政府）

（四）施工许可方面

1. 已投入使用或达到使用条件的项目，在土地使用、工程规划、施工图审查、施工合同等资料齐全的情况下，可补办施工许可证。

（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局，各旗区人民政府）

2. 未投入使用或未达到使用条件的项目，因土地使用、工程规划、施工图审查等手续不齐全问题未办理施工许可的，自然资源部门、施工图审查部门出具意见或办理手续后，可补办施工许可证。

在审查施工图时，按当时设计合同文件签订日期的国家标准审查。因参建各单位主体责任不明确，合同文本、工程技术资料缺失无法保证工程质量的，由建设单位出具自行承担责任的声明，可补办施工许可证。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局，各旗区人民政府）

（五）竣工验收备案方面

1. 补办消防手续时，规定需要消防设计审查验收的项目，按开工时的国家工程建设消防技术标准审查验收；规定需备案抽查的项目，建设单位作出符合消防验收标准的承诺后不进行备案抽查。（责任单位：市住房和城乡建设局，各旗区人民政府）

2. 已投入使用或达到使用条件的项目，工程技术资料齐全的，补办消防验收、竣工验收备案手续。建设单位不能组织竣工验收，对工程技术资料审查的结果表明能保证结构安全、消防安全、满足主要使用功能的项目，工程质量监督部门出具监督意见后，住建部门出具同意办理房屋产权登记的意见。工程技术资料不齐全的，由建设单位出具自行承担责任的声明，委托具备相应资质的检测鉴定机构，对房屋的结构安全可靠、主要使用功能出具鉴定报告；规定需要消防验收的项目，建设单位委托消防检测机构出具消防工程检测鉴定报告。工程质量监督部门审查鉴定报告后出具审查意见，审查意见要明确房屋性质、竣工面积、房屋已完工及房屋主体结构无安全隐患等内容。住建部门依据工程质量监督部门的审查意见，

出具同意办理房屋产权登记的意见。（责任单位：市住房和城乡建设局，各旗区人民政府）

（六）不动产登记方面

1. 符合办理不动产登记条件的商品房项目，建设单位不存在且无权利义务继承单位的，由旗区人民政府指定部门代办。开发建设主体灭失未办理首次登记但部分住户已办理分户登记的项目，其余住户可依据已办理分户登记住户提供的资料办理登记。（责任单位：市自然资源局，各旗区人民政府）

2. 对立项、土地使用、工程规划、施工许可等手续齐全的项目，由住建部门补录相关项目信息，不动产登记机构直接办理不动产登记手续。（责任单位：市自然资源局、市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局，各旗区人民政府）

3. 购房人持契税完税（或免税）凭证、商品房网签合同、法律文书申请办理不动产登记业务，不动产登记部门应予以受理，同时函告税务部门该不动产登记业务未能提供相关发票，其涉及的增值税及附税、土地增值税等相关税费需清查核实，税务部门应在收到函告后5个工作日内向不动产登记部门回函，说明该不动产开发企业转让不动产环节的相关税费正在调查核实中，不动产登记部门依规办理不动产登记手续。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局、市税务局，各旗区人民政府）

4. 因土地使用权抵押、查封无法进行房屋权属登记的，土地抵押权人或查封人出具同意办理不动产登记的意见后，不动产登记部

门予以办理房屋登记手续。房地合一前，已办理的房产证，权利人要求换不动产证的，无论土地是否抵押，不动产登记部门直接予以办理。（责任单位：市自然资源局、市中级人民法院、中国银行保险监督管理委员会鄂尔多斯监管分局，各旗区人民政府）

四、解决“回迁难”“入住难”问题

按照政府主导、企业接盘的思路，加紧完善配套设施、盘活停滞建项目，妥善解决回迁安置问题，让群众住有所居。

（一）完善基础配套方面

1. 项目主体已完工，因基础配套设施未完成导致无法入住的，旗区人民政府组织对开发企业进行清产核资，出具追缴承诺函，协调水、电、暖、燃气等相关企业限期完善基础配套设施，先行解决群众入住问题。法院、住建部门依法查封或质押开发企业的有形资产，督促企业限期支付建设费用，到期未付的，依法变卖开发企业资产以偿还相关费用。（责任单位：市住房和城乡建设局、市中级人民法院、市司法局、市财政局，各旗区人民政府）

2. 针对法院裁定的网签合同过户，申请执行人无法提供原商品房预售合同的，由住建部门核实信息后，不动产登记部门予以办理转移登记手续。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局，各旗区人民政府）

3. 个人、开发企业分割不动产的，由自然资源、住建部门出具联合审批意见后，按照意见办理。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局）

4. 公共设施用房实际建筑面积基本与规划相符但位置与规划不符的，可以保留使用。未建成的，由所在街道社区组织三分之二以上的业主签字同意后在项目区内重新选址建设。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局，各旗区人民政府）

（二）盘活停缓建项目方面

因资金紧张无力继续建设的停缓建项目，充分发挥好政策性金融和商业性金融的作用，引导购房群众续交购房款，建立共管账户，监督资金全部用于项目建设。同时支持其他有实力、有意愿的企业、个人合作开发。对整体接盘停缓建项目的，自然资源、税务、住建等部门要加快办理相关手续。对于情况复杂、难以解决的项目，可通过对项目开发主体破产清算等方式妥善解决。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局、市税务局、市中级人民法院、中国银行保险监督管理委员会鄂尔多斯监管分局，各旗区人民政府）

五、违规建设单位的责任追究

市城市管理综合执法、自然资源、住建等部门在建设单位补缴相关税费后，原则上免于行政罚款，同时对符合规划的建设项目和地上建筑不作没收处理。对有能力缴纳相关税费但恶意拖欠导致无法办理房屋产权登记的开发建设单位，相关旗区人民政府可通过行政手段和司法途径，督促开发建设单位尽快缴纳，必要时启动破产清算程序，依法保障购房主体的合法权益。要依法严惩恶意欠缴相关税费的建设单位法人或已不存在的建设单位的实际控制人，依据红黑名单制度，一律列入各级失信黑名单，并通过各类媒体向社会

公开公示，接受社会舆论监督；同时，各级各有关部门要视情况限制其继续从事房地产项目的开发或其它经营活动；情况严重的，依法追究其相关法律责任。

抄送：市委，市人大常委会，市政协，各驻军部队，纪委，监察委，
法院，检察院，市委各部门，各人民团体，各新闻单位。

鄂尔多斯市人民政府办公室

2019 年 11 月 21 日印发

