

宣威市自然资源局文件

宣自然资发〔2021〕195号

宣威市自然资源局关于《加快办理商品房不动产权证》（第51号）的回复

尊敬的高保全、徐媛芬、包崇爱、高承维、辜清忠、李琼玉、李艳梅和李应华政协委员：

您们在市政协第六届六次会议上提出的《关于加快办理商品房不动产权证的提案》（第51号）已转我局并由我局负责主办，感谢各位委员们一直以来对我局工作的支持。经详细核查、深入调研、全面协商、认真办理，现将提案办理的有关情况回复如下：

一、高度重视，加强组织领导

根据《宣威市人民政府办公室关于认真做好2021年人大代表建议政协委员提案办理工作的通知》（宣政办发〔2021〕54号）文件要求，我局对2021年人大代表建议政协委员提案办理工作高度重视，于2021年6月22日专门制定工作方案，以《宣威市自然资源局2021年人大代表建议政协委员提案办理工作方

案》(宣自然资发〔2021〕112号)安排部署办理工作,成立了由党组书记、局长浦绍虎为组长,其他领导班子成员为副组长,相关股室负责人为成员的办理工作领导小组,领导小组下设办公室在局办公室。加强组织领导,明确工作任务,落实工作步骤,确保完成办理工作。其中《关于加快办理商品房不动产权证的提案》(第51号),我局以朱智副局长为责任领导,不动产登记中心为责任股室、朱江为责任人。

二、详细核查,深入调研

为认真办理《关于加快办理商品房不动产权证的提案》(第51号),提高办理质量,扎实做好工作,确保办理较满意,我局详细核查,深入调研。

(一) 详细核查:1 带着提案反映的问题进行了详细核查,提案反映的问题客观存在,我局认为八位委员的该提案对加快我市的商品房不动产权证办理是很有必要的,是非常重要的,是全市“放管服”改革“营商环境改善”的重要举措。2 核查情况及存在问题:我局对全市 78 个商品房开发项目进行了逐一核查,经核查,全市现有世纪名城等 66 个房地产开发项目正常登记办理着不动产权证或换证,现有山水华府、西亚广场、西山源尚、鑫御华都、万盛国际城·名汇广场一期、立得康城、翡翠名苑、新天地、滇黔之窗、都市锦园、兴和城、时代天骄 12 个房地产项目存在问题不能及时启动登记办理不动产权证,主要原因分别是:山水华府项目欠税费 855.80 万元(税收 722 万元、住宅

专项维修资金 133.80 万元); 西亚广场项目欠税费 1014.39 万元 (税收 524.09 万元、住宅专项维修资金 214.80 万元、人防易地建设费约 275.50 万元); 西山源尚项目欠税费 182.73 万元 (税收 89.53 万元、住宅专项维修资金 93.20 万元), 土地于 2013 年办理抵押登记, 且被麒麟区人民法院查封, 用地又超占 4.32 亩; 鑫御华都项目欠住宅专项维修资金 521.90 万元, 国有土地使用权证在宣威市农村信用联社抵押; 万盛国际城·名汇广场一期项目欠税收 120 万元, 未通过规划验收, 未进行竣工验收备案; 立得康城项目欠税费 185.94 万元, (税收 82.84 万元、住宅专项维修资金 103.10 万元), 未通过规划验收, 未进行竣工验收备案; 翡翠名苑项目欠税费 1183.67 万元 (税收 1063.37 万元、住宅专项维修资金 120.30 万元), 未通过规划、消防验收, 未进行竣工验收备案, 土地于 2013 年办理抵押登记, 并于 2018 年先后两次被曲靖市中级人民法院查封; 新天地项目欠税费 684.05 万元 (税收 409.25 万元、住宅专项维修资金 185.80 万元、人防易地建设费 89 万元), 未通过规划验收, 未进行竣工验收备案; 滇黔之窗项目欠税费 1513.79 万元 (税收 518.48 万元、住宅专项维修资金 136.40 万元、人防易地建设费约 747.40 万元、城市基础设施配套费 111.21 万元), 未通过规划、消防验收, 未进行竣工验收备案, 滇黔之窗共三宗地, 分别于 2014 年 11 月 18 日、2017 年 1 月 5 日被昆明市中级人民法院查封, 未解封; 都市锦园项目欠税收 295 万元, 未通过人防、消防、规划验收, 未进

行竣工验收备案；兴和城项目欠税费 939.7 万元（税收 343.5 万元、住宅专项维修资金 596.2 万元），未通过人防、消防验收，未进行竣工验收备案，用地超占 482.42 平方米；时代天骄项目欠税费 724.77 万元（税收 262.17 万元、住宅专项维修资金 462.60 万元），未通过人防验收。规划、人防和消防等验收合格，工程竣工验收备案，完税及住宅专项维修资金等交缴清都是现行不动产权登记办证的必备要件和条件。

（二）深入调研：1 为切实保障不动产权人的合法权益，为业主尽快办理不动产权证，我局曾于 2018 年就进行过全市范围内的商品房开发项目全面排查，并根据排查情况形成专门的调研报告报市人民政府，市人民政府及时成立了由市住建局牵头，自然资源局、税务局、公安局、检察院、法院、纪委监委、消防等部门配合的商品房小区清理整顿工作领导小组。随后，商品房小区清理整顿工作专班按照市委、政府的工作安排，通过两年多的认真工作，对所有房地产项目均进行了实地走访和协调，以多种方式约谈开发企业相关人员共计 30 余次，合计催缴到账欠缴税费 3558 万元。2 我局积极参与商品房小区清理整顿工作专班，想方设法督促开发商完善相关手续，还通过认真调研提出了一区一策的工作方案解决各个商品房开发小区存在的办证难问题。截止 2020 年 12 月 31 日宣威市不动产登记中心为壹号公馆等 31 个商品房小区办理了 11133 本《不动产权证书》。3 上述的山水华府等 12 个商品房开发项目仍存在验收手续不齐

或欠税费的问题，现无法及时启动登记办证，针对当前存在问题我局正在积极研究探讨解决方案，我局将继续为市人民政府分忧解难，为商品房小区清理整顿工作专班献计献策。

三、全面协商，充分沟通交流

（一）我局把对提案办理的上述核查情况调研情况作为办理基础性工作，形成办理前书面材料于 2021 年 8 月 21 日送达给您们。

（二）法律法规规定具备商品房开发项目不动产权登记办证的要件及条件，关于下一步加快办理商品房不动产权证提出的建议及拟采取的措施又分别与各位委员进行了面商交流。

四、全力办理，确保办理质量

根据自然资源部《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），为确保提案办理质量，我局对该提案办理提出的建议及拟采取的措施是：

（一）关于用地手续不完善的问题。由市政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。对于其他建设项目，可以按照实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经市人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补

办协议出让手续。

（二）关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，可报经市人民政府同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

（三）关于未通过建设工程规划核实的问题。对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经市人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

（四）关于开发建设主体灭失的问题。因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由市人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位

灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

（五）关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题。分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

（六）积极推动“政府主导、部门联动”的工作机制，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，明确责任主体、措施和时限，加快推进规划、人防、消防、竣工验收备案、税收及住宅专项维修资金等各部门职能范围的问题。

（七）推行“交地即交证”“交房即交证”的做法，我局将尽快开展预告登记工作，支持商品房预售、销售管理部门加强开发建设的规范操作，避免再出现新问题。

（八）我局将尽快推进互联网+不动产登记工作建设，优化

登记办证环节，压缩登记办证时限，提高服务质量，达到最快最优的登记办证速度，让您们政协委员满意，让市民满意。

尊敬的八位委员，您的提案真真实实惠民利民，真真实实对我市不动产登记工作起到促进作用，您的提案我局非常重视，也非常认真地对待，但是由于历史遗留问题的复杂性，存在问题较多，加之受现行不动产登记法律法规规定限制，目前一些商品房开发项目必须的要件不齐全和必备的条件不具备，导致无法及时启动不动产权证登记办证工作，但要请各位委员相信，在市委市政府的正确领导下这些问题会很快得到解决的。

尊敬的八位委员，我局上述提出的建议及拟采取的措施希望得到您的肯定、理解和支持。我局对提案的回复不够深入细致可行，希望八位委员谅解。您的提案建议，体现了您们对宣威市自然资源局工作的关心，真诚地希望八位委员一如既往地关心、理解和支持我局工作，给我局提出宝贵的意见和建议，我局将虚心采纳。

联系人：朱江 联系电话：13987438164



抄送：市政府办行政效能监察股，市政协提案委。

宣威市自然资源局

2021年7月10日印