

附件 1:

关于建立不动产“登记难”问题防范 长效机制的意见

(征求意见稿)

为进一步强化国有土地上新建城镇住宅全生命周期监管，依法依规办理不动产登记，从源头防止产生新增“登记难”问题，现就建立不动产“登记难”问题防范长效机制提出如下意见：

一、完善建设项目各环节监管

(一) 严格规划条件设置。自然资源主管部门应当加快国土空间详细规划编制工作，依据经依法批准的详细规划核定规划条件，作为出让公告、有偿使用合同的组成部分，不得以城市设计、城市更新规划等专项规划和片区策划、实施方案等替代国土空间规划作为规划审批依据。未依法确定规划条件的地块，不得出让国有建设用地使用权。(牵头部门：省自然资源厅)

(二) 健全土地供应管理。自然资源主管部门应确保拟供应的土地权属清晰、规划条件明确、完成土地征收补偿，国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书明确的宗地土地用途、容积率等应与详细规划、规划条件严格一致。土地出让后不得擅自改变用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、公共服务配套

等规划条件。土地供应前完成地籍调查工作，编制不动产单元号。（牵头部门：省自然资源厅）

（三）加强规划许可监管。自然资源主管部门依据详细规划和规划条件核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。未依法依规取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。依据当地政府职责分工对规划许可实施情况进行监管，发现不符合规划许可的，及时移交相关主管部门和执法部门查处。建设项目完工后，严格依据规划条件开展规划核实。（牵头部门：省自然资源厅）

（四）开展土地登记。已供应的国有建设用地使用权，建设单位依法缴清土地出让金后，在土地交付时申请国有建设用地使用权首次登记，实现“交地即交证”。依据土地出让合同的相关约定，凭已缴纳的部分土地出让价款，申请办理国有建设用地使用权预告登记证明。（牵头部门：省自然资源厅）

（五）强化施工监管。住建部门对取得国有建设用地使用权、建设用地规划许可、建设工程规划许可的项目，完成施工图审查等法定审批审查事项后，办理施工许可证。严禁未取得施工许可证或为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工。监督建设单位严格按审查合格的施工图纸进行施工，严查未按施工图进行施工、超出施工许可批准范围施工等违法违规建设行为。（牵头部门：省住房和城乡建设厅）

（六）严格房屋销售。住建部门应强化对房地产开发企

业销售行为监管，严格审查核发商品房预（现）售许可，严禁开发企业对外销售未取得预（现）售许可的房屋，严禁不经过网签备案程序私下交易、在建工程抵押权未注销登记前对外销售的行为。应在《新建商品房买卖合同》示范文本增加办理“交房即交证”“新建商品房预告登记”相关约定。（牵头部门：省住房和城乡建设厅）

（七）实行预告登记。不动产登记机构依据房屋网签备案合同等材料办理预告登记。预购商品房设定抵押权的，不动产登记机构依据预购商品房预告登记材料、不动产抵押合同和主债权合同等办理预购商品房抵押登记。（牵头部门：省自然资源厅）

（八）竣工验收备案管理。住建部门监督建设单位完成竣工验收，督促建设单位按时提交工程竣工验收报告、结论为合格的消防验收意见书（消防验收备案凭证或抽查/复查结果通知书）及其他各专项验收意见等资料，申请竣工验收备案。对不按照规定时限办理竣工验收备案的建设单位，应严格执行《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》有关规定，采取有力措施严肃查处，坚决纠正。（牵头部门：省住房和城乡建设厅）

（九）办理房屋“大证”。不动产登记机构依据建设单位提交的不动产权证书（国有建设用地使用权）、建设工程符合规划的材料、竣工验收备案材料等申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。（牵头部门：省自然资源厅）

（十）严管房屋交付。住建部门监督建设单位严格落实项目竣工验收合格后方可交付、交付时向买受人出示“两书一表”的要求，严禁未经验收或验收不合格交付房屋等违规行为。税务部门依法做好发票管理工作，督促开发主体交房前向购房人开具购房发票。（牵头部门：省住房和城乡建设厅、省税务局）

（十一）办理房屋“小证”。购房人收房后，住建、自然资源部门依据部门职责督促建设单位履行不动产权证办理义务。对符合登记条件的，不动产登记机构协同住建、税务部门提供线上线下多种办理方式实现“交房即交证”，推行新建商品房买受人自行申请办理转移登记模式。（牵头部门：省自然资源厅、省住房和城乡建设厅）

（十二）强化测绘工作监管。测绘地理信息主管部门加强对建设项目测绘工作统一监督管理，严格测绘资质管理和质量监督，会同自然资源部门加强对不动产测绘的管理。（牵头部门：省测绘地理信息局、省自然资源厅）

（十三）严格抵押贷款管理。银行业金融机构在为建设单位办理抵押贷款时，应从房屋交易管理、不动产登记等部门查询项目房屋交易、登记信息，充分核实抵押物是否已销售。（牵头部门：陕西金融监管局）

（十四）有效防止已售房屋被司法查封。法院应从房屋交易管理、不动产登记等部门查询项目房屋交易、登记信息，对查封标的物进行核实。经法定程序审查，无过错购房群众合法购买的房屋及所占用范围内的土地使用权不作为查封

标的物。（牵头部门：省法院）

（十五）强化税款征收。税务部门严格依据《中华人民共和国契税法》和《中华人民共和国税收征收管理法》相关规定征收契税，禁止房地产开发企业等单位和个人代收、代缴契税。（牵头部门：省税务局）

（十六）加强开发企业管理。各级政府履行属地主体责任，加强对开发建设单位监督管理，支持和督促各职能部门对违规建设单位依法实行惩戒，严格约束建设单位在法治轨道中运行。（牵头部门：各级政府）

二、强化信息共享和工作协同。自然资源、住建、税务等部门应将土地供应、规划许可、施工许可、竣工备案、网签备案、税费缴纳、不动产登记等信息，及时接入省级政务数据平台，实现各业务部门审批结果共享调用。法院、金融机构等单位与省级不动产登记“一窗办事”平台联通，共享不动产登记、查封、抵押等信息。建立项目建设各环节、上下游管理协同办理工作机制。下游单位发现的问题及时向上游单位反馈，合力推动将问题发现在日常，处理在日常。

三、建立督查督办常态化机制。各地应将防范化解不动产“登记难”工作纳入地方党委、政府推动作风建设常态化以及政务督查督办的工作内容，加强监督检查，对监督管理不严格、不到位导致的房屋登记问题，依法依规追究相关部门单位责任，对发现的不担当不作为以权谋私等问题，及时移送纪检监察机关，严肃执纪问责。

各相关业务单位依据本意见制定本部门本行业的具体

落实举措，严格落实监管职责。

国有土地上的商业、工业等新建项目和保障性住房项目可参照执行。国家和省相关政策措施作出调整的，从其规定。