

《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）》 的起草说明

一、起草背景

不动产登记涉及千家万户、民生福祉，关系企业和群众重大财产安全。不动产登记前端涉及用地、规划、施工、验收、销售、税费缴纳等多个环节，涉及部门多，业务链条长，任一环节出现问题都会汇集到终端的不动产登记环节，以“登记不了”的问题形式表现出来。近年来，坚持问题导向，分层分类破题不动产登记前端的历史遗留问题，切实保障群众合法权益。“登记难”问题具有顽固性、反复性等特点，在推动解决存量问题的同时，旨在从源头化解矛盾、根治问题。为此，全面梳理国有土地上新建城镇住宅建设项目全流程中的关键要素和环节，有针对性地起草了《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）》，对规范新建住宅建设销售等行为提出明确要求，进一步夯实各环节各职能部门的监管责任，从源头防止产生“登记难”问题。

二、法律法规依据

（一）法律依据。《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国契税法》《中华人民共和国税收征收管理法》《中华人民共和国商业银行法》《建设工程质量管理条例》《不动产登记暂行条例》《城市商品房预售管理办法》《城市房地产开发经营管理条例》《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》。

（二）政策依据。《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（法释〔2015〕10号）、《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）、《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）。

三、《意见》的主要内容

（一）完善建设项目各环节监管。完善 16 个方面的制约措施，填补历史遗留问题产生漏洞，实现新建城镇住宅项目全生命周期闭环监管。一是明确规划条件设置、土地供应、规划许可监管、土地登记 4 个方面约束措施，杜绝擅自改变土地用途、超规划建设、改变容积率、违法占地等问题；二是明确工程施工、房屋销售、预告登记、验收备案等 4 个方面约束措施，杜绝不按要求施工和配建、“一房二卖”、房屋逾期未竣工备案等问题；三是明确办理“大证”、房屋交付、办理“小证”、测绘监管等 4 方面的约束措施，杜绝违

规交房、不配合办证、不开具发票等问题；四是明确抵押贷款管理、司法查封、税款征收等 3 个方面约束措施，杜绝过度抵押、过度查封、违规代收契税导致的群众“办证难”；五是加强开发企业管理，夯实各级政府的属地责任，加强对开发建设单位监督管理。

（二）强化信息共享和工作协同。建立项目建设各环节、上下游管理协同办理工作机制，加强各部门间业务信息共享，实现审批结果共享调用。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。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，严肃执纪问责。