

LCCR-2022-0180001

聊城市自然资源和规划局  
聊城市财政局  
聊城市住房和城乡建设局  
聊城市行政审批服务局 文件  
聊城市发展和改革委员会  
国家税务总局聊城市税务局  
聊城市城市管理局

聊自然资规〔2022〕1号

---

关于印发聊城市化解城镇居民住房产权  
历史遗留问题实施方案的通知

各县（市、区）人民政府，市属开发区管委会，市政府有关部门：

《聊城市化解城镇居民住房产权历史遗留问题实施方案》

已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻实施。

聊城市自然资源和规划局

聊城市财政局

聊城市住房和城乡建设局

聊城市行政审批服务局

聊城市发展和改革委员会

国家税务总局聊城市税务局

聊城市城市管理局

2022年5月30日

# 聊城市化解城镇居民住房产权 历史遗留问题实施方案

为妥善解决市区居民住房产权历史遗留问题，切实维护群众的合法权益，促进经济健康发展与社会和谐稳定，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）、省自然资源厅等5部门《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2020〕3号）以及《关于持续推进土地房屋产权历史遗留问题化解的通知》（鲁自然资字〔2022〕28号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持人民至上，始终把保障和改善民生作为一切工作的出发点和落脚点。化解城镇居民住房产权历史遗留问题事关群众切身利益，事关民生福祉和营商环境优化，事关社会稳定和高质量发展。在化解过程中，坚持“尊重历史、照顾现实、信守承诺、完善手续”的工作原则，以安全为底线，坚持国有资产不流失、群众利益有保障、产权无纠纷的工作思路，明确化解责任，形成工作合力，多措并举、多点发力，敢于担当，勇于负责，加快推进我市城镇居民住房产权

历史遗留问题化解工作。

## 二、化解范围

适用于本方案的城镇居民住房产权历史遗留问题的项目（以下简称“项目”），应同时满足以下条件：在城市（镇）总体规划确定的城区、镇区规划建设用地范围内，项目相关手续不全且于2015年3月1日《不动产登记暂行条例》实施前房屋已出售的，经市、各县（市、区）政府研究确认不适宜于拆除或没收的，土地、房屋归属无争议的。“小产权房”以及纳入《山东省烂尾工程及闲置厂房专项整治三年行动方案》的项目不适用本方案。

## 三、处理原则

（一）尊重历史，依法依规。在法律法规框架内，既考虑形成遗留问题的历史原因，又兼顾现行政策要求，坚持依法行政、创新思路，多措并举、标本兼治，确保处理工作稳步实施。

（二）摸清底数，分类处置。对本辖区存在的问题项目，逐一梳理甄别，摸清底数，建立台账。根据存在问题项目实际情况，逐项研究解决对策，集中予以化解，全面解决历史遗留问题。

（三）明确职责，务实高效。按照“属地管理、上下联动”的原则，各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会是化解城镇居民住房产权历史遗留问题的第一责任人，市直各相关部门要按照职责分工，密切协调配合，提高手续办理效率，共同

推进遗留问题处理工作。

#### **四、时间安排**

以各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会为单位确定项目清单，建立台账，明确责任，因地制宜、分类处置，列出时间表、路线图，对账销号。力争用半年时间基本化解，一年内全部化解。

#### **五、化解措施**

##### **（一）明确完善项目相关手续主体**

1.项目建设单位存在的，由建设单位作为责任主体。责任主体负责申办完善项目产权相关手续和不动产首次登记。

2.项目建设单位已终止，有联建单位的，由联建单位作为代办主体；无联建单位但有归属主管部门的，由归属主管部门作为代办主体；建设单位已终止，无联建单位且无归属主管部门的，由各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会指定街道办事处等机构作为代办主体。代办主体负责按照当地政府确定的方式代为办理项目产权相关手续和不动产首次登记。

##### **（二）完善用地手续**

3.对未办理用地手续的项目，可按照项目建设时的政策规定补办用地手续；涉及违法违规用地的，依法依规处置后再行完善用地手续。土地使用权的处置方式和土地出让金或价款的缴纳标准，可按照项目建设时的有关政策确定。

4.以经济适用房名义办理立项、规划、用地手续但未按照

经济适用房建设、分配、销售的项目，应补办用地手续。土地按出让方式处置的，由建设单位或购房人按项目建设时的政策补缴出让金和相关税费（包括政府有关投入）等。2005年12月31日前在城镇国有土地上建成、无土地权属来源资料的住宅小区，由不动产所在地的市、各县（市、区）政府确定土地使用权的处置方式。

### （三）完善建设工程规划手续

5.建设项目符合原合法有效规划的，对现状建筑物可按原规划出具符合规划的意见；不符合原合法有效规划的，在不违反现行规划强制性内容和有关规范，满足环境、安全、卫生防护要求的前提下，经自然资源和规划部门认定，依法处置并补缴有关税费后可出具符合规划的意见。对违反现行规划强制性内容和有关规范的，依法处置后允许保留部分，可出具符合规划的意见。对违反建设工程规划许可规定，存在擅自改变用途、超出建设工程规划许可的范围、超容积率、配套设施不齐全等情形的项目，可按项目建设时的有关政策标准，对项目责任主体形成违法处罚、补缴费用、补缴土地出让金、补建配套设施等问题处置的文件，处置完成后，由自然资源和规划部门补办规划核实手续或出具符合规划要求的意见。

### （四）完善工程竣工手续和消防手续

6.房屋工程建设因施工手续不全、施工技术资料缺失、相关建设主体缺失或不配合等原因造成不符合竣工验收条件的，由

建设单位、房屋建筑实际控制人或责任主体委托房屋安全鉴定机构、具有相应资质等级的设计单位，进行工程质量安全鉴定；需要进行实体质量检测的，应当由具有资质的工程质量检测机构进行检测。相关鉴定、检测机构对各自出具的检测鉴定报告或结论负责，并承担相应法律责任。

7.房屋工程经检测鉴定满足设计和标准规范要求的，检测鉴定报告替代竣工验收备案所需监督报告，有关部门依法为其补办工程竣工验收备案手续。不符合竣工验收条件或经检测鉴定不满足设计和标准规范要求的，建设单位、房屋建筑实际控制人应按标准规范要求进行整改。

8.按国家有关规定，应当办理消防手续的房屋工程，经依法处理后，补办消防手续。新版国家工程建设消防技术标准实施前，消防设计文件已经施工图审查合格的项目，可按施工图审查时适用的标准进行消防设计审查、消防验收和备案抽查；对于其中不属于一类高层住宅建筑的其他居民住房工程，消防工程施工质量可由当地政府组织相关单位进行消防安全条件评估，评估合格的，建设单位据此申报办理消防备案手续。

#### （五）妥善办理不动产登记

9.各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会和相关职能部门对项目所补办的审批手续或出具的等效文件，可作为申请办理不动产登记的要件和依据。

10.对建设单位依法取得商品房预售许可证，购房人签订购

房协议、取得合法有效的销售不动产凭证且已依法履行相关义务，由于建设单位相关手续无法完善而影响购房人取得不动产权证的，经各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会组织相关部门进行调查认定，可将办理不动产登记与向建设单位追溯法律责任完善手续并行办理，同时在不动产登记簿中加以标注。

11.经政府批准实施重点工程拆迁项目、棚户区改造、城中村改造等建成的安置房以及房改售房，房屋归属人签订购房协议（安置协议）、取得合法有效的销售不动产凭证且已依法履行相关义务，因历史原因造成相关手续无法完善而影响房屋归属人取得不动产权证的，经各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会组织相关部门进行调查认定，可将办理不动产登记与售房单位（建设单位）完善手续并行办理，同时在不动产登记簿中加以标注。

12.房屋所有权多次转移、但未同步办理土地使用权转移的，经调查核实，对转移链条清晰且相继取得房屋所有权证书、转让合同无特殊约定的，可由现房屋所有权证书记载的权利人申请，经公告无异议后，注销原土地使用权证，办理房屋、土地权利主体一致的不动产登记。

13.符合首次登记条件但项目责任主体终止的，购房人可凭购房合同等权属来源证明和未登记原因说明申请登记。不动产登记机构受理申请后，将有关情况在其门户网站以及不动产所



在地等指定场所予以公告，公告三个月期满无异议的，予以登记。

14.土地和房屋产权证书记载用途不一致的，按照原证书记载用途分别注明，未经批准不得改变已登记的用途。

15.已办理土地和房屋产权证书，土地使用权类型仍为划拨用地的，按照建设时间的基准地价核算每平方建筑面积补缴标准，在住户办理不动产转移登记时，一并缴纳。

16.属单位自建住房，未办理土地和房屋登记手续的，完善用地、规划、消防等手续后，办理不动产首次登记；已办理房屋登记但未办理用地手续的，按照项目建设时的政策补办用地手续。

17.国有建设用地使用权被查封，查封前已合法出售房屋所占用的土地使用权不纳入查封范围。由人民法院向不动产登记机构出具查封范围不及于已售房屋的证明。不动产登记机构据此办理已售房屋的不动产登记。

18.建设单位为房地产开发企业，企业存在并正常经营的，税务机关应督促企业开具购房发票；建设单位为非企业性单位，不具备开具购房发票资格的，建设单位完税后由税务机关代开发票，购房者持取得的发票申报缴纳契税、印花税。房地产开发企业因注销税务登记、被税务机关列为非正常户等，无法开具购房发票的，税务机关按照《关于契税纳税申报有关问题的公告》（国家税务总局公告2015年第67号）的规定受理购房

人的契税申报。

#### **（六）妥善处置欠缴土地出让价款和相关税费**

19.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，可报经不动产所在地的市、各县（市、区）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。

20.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。

### **六、责任分工**

各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会要加强领导，落实属地管理主体责任，要成立工作专班，梳理城镇居民住房产权历史遗留问题。

市自然资源和规划部门负责审理城镇居民住房产权历史遗留问题工作中涉及的用地、规划手续，提出处理处罚意见，组织好不动产登记的前期工作。市财政部门核算公用住房销售及单位自建房涉及国有资产处置相关工作。市住房城乡建设部门负责接收工程结构安全鉴定意见报备并告知不动产登记机构，依法办理消防验收或竣工验收消防备案并进行抽查，办理工程

档案移交手续等工作。市行政审批部门负责办理职责范围内的消防设计审查、城市基础设施综合配套费的执收、防空地下室许可等手续办理。行业主管部门依据国家标准依法依规认定的联合奖惩对象名单应及时准确报送至市发展改革委，市发展改革委将联合奖惩对象名单纳入聊城市公共信用信息共享平台管理并依托“信用中国（山东聊城）”网站依法依规对外公示。市城市管理部门负责指导监督职责范围内综合行政执法工作。市税务部门负责协调解决涉及土地出让金征收和税费征缴问题。各部门要在工作专班领导下各司其职，密切配合，简化程序，提高效率，限期办结。

各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会要进一步提高认识，履职尽责，担当作为，强化措施，创新求实，加快城镇居民住房产权历史遗留问题化解进程，列入基础台账的历史遗留问题基本化解，一年内实现应解尽解、能办尽办。在化解城镇居民住房产权历史遗留问题中，对执行县级以上政府决定的行政行为实行尽职免责。

本方案自 2022 年 7 月 1 日起执行，有效期至 2025 年 6 月 29 日止。

公开方式：主动公开

---

聊城市自然资源和规划局办公室

2022年5月30日印发

---