

山东省自然资源厅
山东省发展和改革委员会
山东省财政厅
山东省住房和城乡建设厅
国家税务总局山东省税务局

文件

鲁自然资规〔2020〕3号

关于化解城镇居民住房产权历史遗留 问题的指导意见

各市人民政府，各县（市、区）人民政府：

为贯彻落实《关于持续深入优化营商环境的实施意见》（鲁政字〔2020〕67号）精神，加快推进我省城镇居民住房产权历史遗留问题化解，经省政府同意，现提出以下意见。

一、适用范围和条件

适用于本意见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：

1.在城市（镇）总体规划确定的城区、镇区规划建设用地范围内；

2.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；

3.经市、县（市、区）政府研究确认不适宜于拆除或没收的；

4.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》的项目不适用本意见。

二、化解政策和措施

（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。责任主体负责按照当地政府确定的方式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，由当地政府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，由不动产所在地的市、县（市）政府按照项目建设时的有关政策确定。

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、县（市）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。

4.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，当地政府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、补建配套设施等问题处置的文件，处置完成后，由相关部门补办规划核实手续或出具符合规划要求的意见。无法确定责任主体的由市、县（市）政府作出具体处理意见。

（四）完善工程竣工手续和消防手续。

5.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当地政府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。

6.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。

7.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。

8.当地政府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。

9.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，经当地政府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。

10.经县级以上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，经当地政府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。

11.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。

12.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。

13.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。

（六）加大失信惩戒力度。

14.在化解城镇居民住房产权历史遗留问题过程中，对拒不配合完善相关手续，影响购房人办理不动产登记的开发建设单位或个人，由行业主管部门或有关部门依法依规纳入失信联合惩戒

名单，并予以公告。

三、有关要求

各市、县（市、区）政府要加强领导，落实属地管理主体责任，坚持“尊重历史、照顾现实、信守承诺、完善手续”的原则，敢于担当、勇于负责，加快推动城镇居民住房产权历史遗留问题化解。各地要建立工作专班，根据实际情况制定具体实施细则，集中组织开展城镇居民住房产权历史遗留问题梳理，以县（市、区）为单位确定项目清单，建立台账，分别明确政府、职能部门、责任主体或代办主体以及购房人在具体项目中应承担的责任，因地制宜、分类处置，列出时间表、路线图，对账销号。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。

本意见自 2020 年 6 月 30 日起施行，有效期至 2025 年 6 月 29 日。

(此页无正文)



山东省自然资源厅



山东省发展和改革委员会



山东省财政厅



山东省住房和城乡建设厅



国家税务总局山东省税务局

2020年6月30日

公开方式：主动公开

山东省自然资源厅办公室

2020 年 6 月 30 日印发