

冠县自然资源和规划局
冠县发展和改革委员会
冠县公安局
冠县财政局文件
冠县住房和城乡建设局
国家金融监督管理总局冠县监管支局
国家税务总局冠县税务局

冠自然资规发〔2024〕12号

关于健全土地房屋产权问题防范长效机制的 意 见

为强化国有土地上新建城镇住宅全生命周期监管，从源头防止产生新的“办证难”问题，根据山东省自然资源厅、山东省发展和改革委员会等12部门《关于健全土地房屋产权问题防范长效机制的意见》（鲁自然资规〔2024〕5号）文件精神，就健全土地房屋产权问题防范长效机制提出以下落实意见。

一、完善建设项目全链条约束机制

（一）关于规划条件。严格依据详细规划和有关技术标准、规范核定规划条件，作为出让公告、有偿使用合同的组成部分。未依法确定规划条件的地块，不得出让建设用地使用权。（牵头部门：县自然资源和规划局）

（二）关于土地供应。严格实施土地招拍挂制度，住宅、商业等不同用途土地混合出让的，应依据国土空间详细规划确定主导土地用途、空间布局及比例，依法依规合理确定土地使用年限，按不同用途分项评估后确定出让底价。土地出让后不得擅自改变容积率等规划条件。自然资源部门在土地供应前完成地籍调查工作，预编不动产单元号，不动产单元号关联建设项目全生命周期各环节。（牵头部门：县自然资源和规划局）

（三）关于土地登记。建设单位签订国有建设用地使用权出让合同并依法缴清土地出让金后，可凭出让合同、缴清土地出让金凭证、契税完税凭证、不动产地籍调查成果等，在土地交付时，申请国有建设用地使用权首次登记，实现“交地即办证”。（牵头部门：县自然资源和规划局）

（四）关于规划许可。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，建设用地规划许可证、国有建设用地使用权出让合同明确的宗地土地用途、容积率等应当符合经依法核定的规划条件。未依法依规取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程，不得擅自改变土地用途。（牵头部门：县自然资源和规划局）

（五）关于工程施工。建设工程施工应依法取得施工许可

证,领取施工许可证之日起三个月内不开工且不申请延期或者超过延期次数、时限的,施工许可证自行废止。建设单位应严格按照经批准的用地范围、规划条件和建设条件意见进行开发建设,住宅小区水电气暖工程的配建应与住宅工程实现统一规划、设计、施工、验收、维保并移交。施工单位严格按审查合格的施工图纸进行施工。(牵头部门:县住房和城乡建设局)

(六) 关于房屋预售。严禁未经预售许可进行房屋销售。《新建商品房买卖合同(预售)》文本增加“交房即办证”、“是否办理新建商品房预告登记”相关约定。商品房预售资金应当全部直接存入监管账户,实行房屋预售和资金监管闭环管理。(牵头部门:县住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局冠县监管支局、县自然资源和规划局)

(七) 关于预告登记。预购商品房的,购房人可凭已备案的商品房预售合同等材料,向属地不动产登记机构申请预告登记。以预购商品房设定抵押权的,购房人可凭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材料,申请预购商品房抵押登记。住房城乡建设部门和自然资源主管部门实行新建商品房买卖合同网签备案、预告登记信息共享。(牵头部门:县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局冠县监管支局)

(八) 关于竣工验收。落实建设单位质量首要责任和竣工验收主体责任,严格对照设计文件、国家标准组织开展单位工程质量竣工验收。积极推行建设工程竣工联合验收,落实验收

事项、流程、时限、材料等方面的要求，实行规划、土地、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一出具验收意见。规划核实、土地核验、竣工验收和房屋测绘相关成果与不动产登记信息实现互通共享。（牵头部门：县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县发改局）

（九）关于建设项目办理“大证”。建设单位依法取得土地、规划、竣工验收备案手续后，可持土地权属来源材料或不动产权属证书（土地使用权登记）、建设工程符合规划的材料、竣工验收备案的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。通过部门信息共享支撑“竣工即办证”。（牵头部门：县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局）

（十）关于房屋交付。严格落实房屋交付条件、建设条件等相关交付标准，开发项目及其配套设施经验收合格后，方可向买受人交付。落实“先验房后收房”制度，指导建设单位通过“业主开放日”等形式，组织购房人对房屋质量进行查验。对于查验发现的质量问题，建设单位应及时维修，履行保修义务。交房前，建设单位应向购房人开具购房发票、备齐购房人办理“小证”所需材料。（牵头部门：县住房和城乡建设局、国家税务总局冠县税务局）

（十一）关于群众办理“小证”。购房人收房后，建设单位应配合购房人办理转移登记（小证）。建设单位应在达到法定交房条件后，通过不动产登记机构提供的平台录入房屋信息、上传转移登记相关申请资料。买卖双方凭房屋买卖合同、购房发票等申请转移登记。对符合登记条件的，不动产登记机

构协同相关部门提供线上线下多种办理方式实现“交房即办证”。（牵头部门：县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局）

（十二）关于抵押贷款。银行业金融机构、不动产登记机构和房屋交易部门建立信息共享机制。银行业金融机构在为建设单位办理抵押贷款时，应确保抵押范围不涉及已销售并进行网签备案的房屋和所占用土地使用权。对于已抵押的未销售房屋，银行业金融机构出具同意销售（预售）且同意解除拟售房屋抵押的承诺，方可销售并进行网签备案。（牵头部门：国家金融监督管理总局冠县监管支局、县住房和城乡建设局）

（十三）关于不动产查封。支持查封机构与房屋交易、不动产登记机构建立信息共享机制。整宗建设用地使用权或在建工程已查封的，查封前合法购买的房屋，符合最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八、二十九条情形的，所购房屋及所占用范围内的土地使用权不纳入该查封范围。（牵头部门：县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局）

（十四）关于税费缴纳。建设单位应依法依规缴纳相关税费。对建设单位欠缴税费问题，财政、税务部门及相关业务部门应依法依规作出处理。支持有权机关在法定期限内采取冻结账户、从存款账户中扣缴，拍卖或者变卖所扣押、查封的财产等措施，用于清缴相关税费。发生清偿主体及相关当事人不配合等情况，属地政府相关部门应会同公安部门依法依规及时介入处理。（牵头部门：国家税务总局冠县税务局、县财政局、

县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县发展和改革委员会、县公安局)

二、责任落实

自然资源部门负责做好规划、供地、不动产登记相关工作，实施供地和规划批后监管，牵头“交地即办证”“竣工即办证”“交房即办证”常态化。

发展改革部门（县国动办、县社会信用中心）负责对防空地下室及兼顾人民防空要求的地下工程防护方面进行监督检查，指导人防工程竣工验收和质量监管。负责将行业主管部门认定产生的房地产领域有关公共信用信息归集至公共信用信息平台，纳入主体信用记录，会同相关部门依法依规开展联合惩戒。

公安部门负责加大涉不动产登记案件处置力度，依法打击违法犯罪，保障行政执法，配合相关部门及时介入处置清偿开发建设单位、清偿主体及相关当事人不配合等情况。

财政、税务部门及相关业务部门按照各自工作职责依法征收、追征建设单位及购房人相关税费；**税务部门**对于建设单位应当开具而未开具发票的，依法责令建设单位为购房人开具发票。

住房城乡建设部门负责房屋建筑工程施工质量安全监管、竣工验收备案，房屋预售及资金监管、房屋交付，规范商品房交易管理。监督住房城乡建设领域建设条件落实。负责房地产市场监督管理工作。

金融监管总局派出机构负责指导金融机构在依法合规、风

险可控的前提下，做好土地或房产抵押贷款办理和解押等工作。

三、保障措施

（一）加强协同管理。各相关部门认真履行职责，加快“高效办成一件事”服务场景迭代更新，优化审批服务流程，推动减材料、减时限、减费用、减环节、增强便利度等“四减一增”，提高行政审批效率，进一步优化营商环境。建立项目建设各环节、上下游管理的信息共享、结果互认、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。利用“多测合一”信息服务平台，实现对测绘服务机构提供的测绘数据的统一汇聚，通过不动产单元代码推行供地手续、楼盘表（不动产单元）、网签合同、规划核实、竣工验收、完税凭证、不动产登记等数据共享应用。

（二）建立联动机制。建立由自然资源、住房城乡建设部门牵头，财政、税务、金融监管总局派出机构等部门配合的联动机制，明确审批监管的职责和边界，压实部门责任，实施事前、事中、事后全链条无缝监管。按照“谁主管、谁负责”“谁产生问题、谁化解矛盾”的原则，根据需要组织开展矛盾纠纷问题排查处置，实行动态集中化解。涉及多部门联合办理或集中办理的工作事项，应当按照县政府确定的职责分工切实抓好落实。对于群众的各类办证诉求和反映的办证问题，进行记录、整理、分类。建立责任倒查机制，因监督管理不严格、不到位导致产生新的房屋产权问题的，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责任作风腐败问题，及

时移送纪检监察机关。

（三）实行联合惩戒。构建跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”联合惩戒机制，将建设单位违法违规行为、合同义务履行等情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围，统一记入房地产开发企业信用评价，加强信用惩戒约束力度。

本意见自发布之日起实施。国有土地上的商业、工业等新建项目可参照执行。国家和省、市相关政策措施作出调整的，从其规定。

冠县自然资源和规划局 冠县发展和改革委员会 冠县公安局

冠县财政局 冠县住房和城乡建设局

国家金融监督管理总局冠县监管支局 国家税务总局冠县税务局

2024 年 7 月 5 日