

关于印发《关于健全土地房屋产权问题防范长效机制的实施意见》的通知

各区县（功能区）自然资源和规划部门、人民法院、发展改革部门、公安部门、财政部门、住房城乡建设部门、水利部门、行政审批服务部门、国动办、城市管理部门、税务部门、人民银行、金融监管部门、信息通信发展部门：

现将《关于健全土地房屋产权问题防范长效机制的实施意见》印发给你们，请认真贯彻实施。

淄博市自然资源和规划局

淄博市中级人民法院

淄博市发展和改革委员会

淄博市公安局

淄博市财政局

淄博市住房和城乡建设局

淄博市水利局

淄博市行政审批服务局

淄博市国防动员办公室

淄博市城市管理局

国家税务总局淄博市税务局

中国人民银行淄博市分行

国家金融监督管理总局
淄博监管分局

山东省通信管理局
淄博市信息通信发展办公室
2024年10月17日

(此件主动公开)

关于健全土地房屋产权问题防范 长效机制的实施意见

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，根据省自然资源厅等十二部门《关于健全土地房屋产权问题防范长效机制的意见》，就健全土地房屋产权问题防范长效机制提出以下实施意见。

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：市自然资源和规划局）

（二）关于土地供应。住宅、商业等经营性用地严格实行招拍挂制度。对混合用途出让的，依据规划条件确定的主导用途及比例，合理确定土地使用年限，按不同用途分别评估后确定出让底价。未经批准，土地出让后不得擅自改变土地用途、容积率等规划条件。借助“一码管地”数据共享成果，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，实现材料共享获取，形成全链条管理，提高审批效率。（牵头部门：市自然资源和规划局）

（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：市自然资源和规划局）

（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；按照分阶段方式办理建筑工程施工许可证的，从其规定。（牵头部门：市自然资源和规划局、市行政审批服务局）

（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，住宅小区水电气暖网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：市住房城乡建设局、市行政审批服务局）

（六）关于房屋预售。预售许可证需征得开发贷机构书面同意后方可办理，严禁未经预售许可进行房屋预售。鼓励开发企业采用交房即办证模式。《新建商品房买卖合同（预售）》文本增加“是 / 否办理新建商品房预告登记”等相关约定。商品房预售资金应当全部直接存入监管账户，实行预售资金全额封闭监管运行。

鼓励商品房现房销售。（牵头部门：市住房城乡建设局、人民银行淄博市分行、淄博金融监管分局、市行政审批服务局、市自然资源和规划局）

（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买卖（预售）合同等材料及约定，单方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：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、淄博金融监管分局）

（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，充分利用市县“多测合一”信息服务平台，优化审批服务流程，提高行政审批效率。（牵头部门：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市国动办）

（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：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局）

（十）关于房屋交付。严格落实房屋交付条件等相关交付标准，开发项目及其配套设施验收合格后，方可向买受人交付。多部门联动严厉打击违规交付行为，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，督促购房人按时足额交纳首期物业专项维修资金。（牵头部门：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市水利局、市城市管理局、市税务局、山东省通信管理局淄博市信息通信发展办公室）

（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。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”。鼓励建设单位办理“大证”后采用一次性授权，购房人据此单方申请办证。（牵头部门：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局）

（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。金融机构要将开发企业申请的开发贷款转入贷款监管账户，并进行受托支付，严格按照规定专项用于对应项目工程建设。商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款。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，银行业金融机构解除拟售房屋及占用范围土地抵押后，方可销售并进行网签备案。（牵头部门：淄博金融监管分局、市住房城乡建设局）

（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。按照《山东省房屋产权确权办证历史遗留问题处置指导政策》第 13、14 条以及《山东省淄博市中级人民法院关于房屋产权确权办证历史遗留问题涉及查封问题项目处置相关意见》予以处理。（牵头部门：市法院、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局）

（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：市税务局、市财政局、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市国动办、市公安局）

（十五）关于信用管理。构建跨部门、跨领域的土地房屋全生命周期管理体系联合惩戒机制，将建设单位违法违规行为、合同各方义务履行、金融机构违规放贷等情况纳入房地产行业监管和诚信管理范围，统一纳入信用评价，依法依规开展信用惩戒。

（牵头部门：市发展改革委、淄博金融监管分局、市住房城乡建设局，市自然资源和规划局、市城市管理局）

二、责任落实

法院负责核定合法购买的不动产是否符合规定不纳入查封范围。

人民银行分支机构负责配合指导商业银行按照协议约定做好监管账户管理工作。

发展改革部门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市公共信用信息平台，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；按职责做好“竣工即办证”“交房即办证”。

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

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、预售资金监管，按职责做好房屋预售、房屋交付、“竣工即办证”、“交房即办证”等，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。

人防主管部门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。

行政审批服务部门负责做好职责范围内建筑工程施工许可、商品房预售许可的行政审批服务工作。

金融监管部门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。

城市管理部门负责做好职责范围内的物业服务配套验收及服务等工作。

三、保障措施

（一）加强组织领导，强化监管责任。为加强土地房屋产权问题防范工作的组织协调，建立由市自然资源和规划局、市住房

城乡建设局牵头，市法院、市发展改革委、市公安局、人民银行淄博市分行、市财政局、市国动办、市税务局、市行政审批服务局、淄博金融监管分局等部门配合的联动机制，将土地房屋全生命周期管理体系中涉及事项，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。

对于群众的各类办证诉求和反映的办证问题，按照“谁主管、谁负责”“谁产生问题、谁化解矛盾”的原则，实行动态化解。因监督管理不严格、不到位导致产生新的房屋产权问题的，建立责任倒查机制，依法依规追究部门单位责任。

（二）建立共享机制，形成工作合力。进一步优化营商环境，提高行政审批效率，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”。加快打通各部门数据壁垒，对可以采用数据共享方式获取的，不再要求申请人提供。加强不动产单元代码在供地手续、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，实现一码关联。

本意见自 2024 年 11 月 1 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。

抄送：各区县人民政府，各功能区管委会。

淄博市自然资源和规划局办公室

2024年10月17日印发
