

# 三门峡市自然资源和规划局文件

三自然资字〔2025〕6号

签发人：李 勇

办理结果：A

## 对市政协八届三次会议 123 号提案的 答 复

尊敬的赵铁安委员：

您提出的关于加快三门峡市区房产证办理速度的提案收悉。

我单位对此提案非常重视，经认真研究现答复如下：

不动产登记涉及千家万户，历史遗留问题导致的“登记难”成因复杂、时间跨度长、涉及范围广，是群众最关心、最直接、最现实的利益问题，事关政府形象，事关营商环境，事关社会稳定，已经成为社会各界高度关注的焦点和难点。近年来特别是全市因历史遗留问题导致的不动产“登记难”清理化解专项行动以

来，在市政府高度关注和大力支持下，我们会同财政、住建、税务、国资、市场监管等部门坚持人民至上理念，主动担当，积极作为，用心用情解决群众“急难愁盼”问题。

## 一、不动产登记基本情况

实施不动产统一登记前，产权登记分别由国土部门办理土地产权，房管部门办理房屋产权，2016年10月实施不动产统一登记改革后，产权登记由分散登记变为统一登记，市主城区范围内（含示范区）的国有建设用地及地上建筑物（构筑物）统一由我局登记。截至目前，市本级累计发放不动产权证书14.8万本、证明15.7万份。办理时限从改革初期的30个工作日压缩到现在的所有业务2小时办结。

## 二、“登记难”化解处置进展情况

截止目前，全市共化解处置因历史遗留问题导致的不动产“登记难”住宅类7961套，其中：市本级5098套，涉及方圆小区、锦语天权、紫金国际、福地大厦、陕州府、峰桥国际、锦园（锦绣佳苑）、英豪小区、湖滨花园等小区。化解非住宅类25宗，土地面积17.16万 $\text{m}^2$ 、建筑面积13万 $\text{m}^2$ ，涉及工业、办公等。

## 三、主要做法及成效

一是“把脉问诊”识堵点。市自然资源和规划局成立县级干部牵头的工作专班，持续开展不动产“登记难”线索征集，设置群众

接待组、内业数据组和外业调查组。线上多渠道发布征集通告，多方位营造舆论气氛，提高群众的办证知晓率和处置认知度；线下在政务服务大厅安排专人接待答复、受理咨询，设置专窗接收资料、汇总统计。对全市“问题楼盘”“房屋征收安置”“保交房”等“登记难”问题对应的不动产权证办理情况进行全面梳理，共收集民意 13972 条，采取基础调查、查验核实的措施进一步摸清实际问题，下沉调研 928 次，根据形成原因划分为手续不完善、建设单位不履责和权利人意识淡薄等问题类型，全面建立房地对应的不动产登记地籍信息库以及工作台账，对合理诉求逐一研判、转办督办、跟踪问效、结果反馈，形成闭环管理。

二是“对症下药”破梗阻。在全面掌握国家、省级层面关于解决不动产历史遗留问题指导意见的基础上，结合工作实际，先后推动出台《关于处理国有建设用地上不动产登记有关问题的意见》《关于实施加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的意见》《关于三门峡市城镇个人住房上市交易有关问题的通知》《因历史遗留问题导致“办证难”涉税问题指导意见》《公房出售涉税问题解决办法》《关于公有住房（集资合作建房）对外出售交易和登记有关问题的通知》《关于调整不动产登记中土地使用权面积记载方法的通告》等近 20 个政策文件及操作办法，优化提升“非公证继承”“出让类个人住宅土地分摊”等制度措施，

填补了“办证难”中的许多空白地带，尤其是对历史遗留问题的解决提供了合规支持。我们在全省处置化解“登记难”领域政策供给上用意深、力度大、覆盖广，得到省确权登记局的高度肯定。

**三是“精准施策”除病根。**在前期摸清底数基础上，明确目标任务、组织领导、处理原则、行动步骤和工作要求，专班坚持定期召开工作例会，按照“一地一策、一幢一档、分类施策”的工作原则，依据“权籍调查、信息收集、权属审核、政策套核”的方法步骤，逐幢分析特定背景和客观原因，依法界定办证条件，分类制定处置措施，将化解处置意见以专班文件发送给成员单位，确保符合条件的能办尽办。加快部门协作，提高处置效率，对于已进行首次登记的，向相关开发企业下发《督办函》，督促开发企业尽快为住户办理转移登记；对于未进行竣工验收的，向市住建局送达《协办函》，提请住建部门按照规定组织竣工验收。协调各单位、各群体，通过专项整治处置化解中补办用地、补缴出让金、超规划处罚、消防和工程质量第三方鉴定等办证要素补办，尽全力打通“办证难”堵点难点。

#### **四、存在问题**

法律规定不动产登记是“依申请登记”，完成登记需要满足规划设计、建设要求、税务缴纳、主动申请等要素。涉及住建、规划、土地、消防、人防、税务、电力、水务、项目建设主体单位、

业主等多个主体，面临开发单位不履责、开发商灭失、超规划建设、不符合竣工验收标准、欠缴税费、涉法涉诉、无登记意愿等问题。“登记难”难在时间跨度大、难在开发周期长、难在对开发单位的督导、难在部门联动、难在情况多样。存在以下几个难点：

一是商品房存在欠缴消防（人防）工程费用、超规划建设、无钱缴纳税费、抵押查封等问题，部分开发商在提供资料方面不积极、不主动；个别开发商用大产权证作为抵押进行了贷款融资，不能及时解除抵押；部分开发商对影响工程验收的规划、消防等问题整改不积极。

二是行政企事业单位公房、福利房、集资房等用地、规划、竣工和房改手续不齐全，改变土地用途、超规划建设，不申请规划核实、不进行竣工验收、不报征完税、不愿意补缴税费等问题。

三是安置房用地、规划手续不全，人防、消防未完工结算，没有购房合同，施工企业不配合辅助设施建设、不配合规划核实和竣工验收等问题。此外，因为不动产登记是依申请登记，还存在部分住户办证积极性不高，申请办理不动产权证书的主动性不强等问题。

## 五、下步工作打算

保护产权就是保护经营主体，保护产权就是保护生产力，保护产权就是保护人权。在不断化解处置历史遗留问题的基础上，

市自然资源和规划局注重长治长效，推出不动产登记“不再难”的顶层设计，以确权、赋权、活权夯实产权基础，增强群众获得感和发展动力。

**一是靠前服务，杜绝“增量”。**市自然资源和规划局全面推行新供地项目“交地即交证”和新建商品房“交房即交证”“验收即发证”等措施，联合住建、税务等部门，协同靠前服务，深化信息集成共享，改造优化业务流程，实现住权与产权同步到位，从根本上杜绝“办证难”情况发生。截至目前，办理“交房即交证”业务 6018 笔，“交地即交证”业务 58 笔，“验收即发证”业务实现零的突破，省专班交办的 8 个安置房项目全部完成首次登记。

**二是创新举措，便民利民。**市自然资源和规划局在推动共性问题解决的同时，紧紧围绕群众反映的个性问题，创新提出了“非公证继承”“带押过户”“出让类个人住宅土地分摊”“划拨土地城镇个人住宅上市交易一站式服务”“烈士纪念设施特事特办”等不动产登记办法。为群众节约公证费用约 40 余万元，办理“带押过户”业务 30 件，涉及金额 1200 多万元，累计开展上门服务 411 次。

**三是深化改革，打造品牌。**市自然资源和规划局以不动产登记领域全省“第一梯队”为标准，深化不动产登记领域改革，全面打造财产登记“自然好办”特色品牌，以“1 公里”服务圈、“2 小时”

办结制为基础，拓展“不动产+互联网”“+开发商”“+银行”“+税务”“+公证”“+法院”“+交易”“+公积金”等服务措施，推动“登银合作”政策落地，探索不动产首次登记“零材料”，加快晋陕豫“三省通办”进度，促进不动产登记从“能办”向“好办”发展。

感谢您对我市自然资源和规划工作的关心，希望今后继续对我们的工作给予关注和支持。

2025年6月5日

联系部门及电话：确权登记局 8527835 联系人：张 磊

抄送：市政协提案委（3份）、市政府办公室人大政协联络科（1份）。

三门峡市自然资源和规划局办公室

2025年6月5日印发