



日新月异的
城市,每一天都向着和谐宜居
迈进。为了让历史遗留不再遗留,全市27
个高频民生难点问题之一“房产证办理难”列入“每日一
题”。作为必须“啃下的硬骨头”,各区立专班、建台账,带领解
决。历经三载,城市副中心不动产登记非涉诉历史遗留台账基本清零,在全市
“房产证办证难”问题集中解决的赛道上率先“撞线”。在此过程中,城市副中心先行先试、
流程再造,削减存量、严防新生,创造了处理不动产登记历史遗留项目的副中心质量和样板。

城市副中心不动产登记非涉诉 历史遗留台账全市率先“双清零”

31个历史遗留23196套房屋房产证办证路径打通

本报记者 曲经纬

全市率先实现台账“双清零”

既然是历史遗留项目,这就意味着问题的复杂程度超乎预料。瀛县万驰家园被列为2022年第一批要解决的办证难小区。这是一处普通商品住宅,于2006年开工建设,2009年竣工,业主陆续入住。“开发商法人于2009年突然去世,开发企业大量官司缠身,资产被法院冻结,无心也无力为百姓办证。2017年,该公司通过股权转让变成了现如今的公司,但办理房产证所需的必要原始材料均已不知所踪。”通州区历史遗留问题专班工作人员、不动产登记中心办公室负责人姚萌萌深入调查后发现,现公司也名存实亡,直接导致后期的确立大产权、分户登记等都无人配合办理。

诸多问题叠加,让该小区的房产证办理陷入越拖越难、越难越拖的恶性循环。
多方努力下,这个小区的大难题有了解决方案:针对开发商不配合,居民可以单方申报,一户一办,脱离了开发商的钳制;针对原件丢失问题,专班人员代为“跑腿”,去函公安和规划审批部门,认定档案查询后确认盖章的复印件可作为原件使用,最终获取原始材料凭证;针对法院查封,一揽子与通州区法院联动解决。最终,127户住宅和16户底商的房产证问题顺利解决。为房产问题导致孩子上不了学而发愁的赵女士终于如释重负:“住了十几年,这才算在北京落地生根了!”

2021年,城市副中心化解了22个项目的“办证难”问题,个人办证率高达80%,让16209个住户拿到了期盼已久的房产证。经过一年的努力,在克服疫情种种限制下,2022年通州区历史遗留问题专班打通了瀛县镇万驰家园、云景西里(南区)原教育局教工住宅楼、西马庄小区等九个历史遗留项目共计2597套房屋的办证路径,任务完成率260%。

至此,通州区31个历史遗留项目共计23196套房屋房产证问题得以解决,通州区不动产登记历史遗留台账非涉诉项目“清零”,也在全市率先实现市台账任务和自然资源部台账任务“双清零”。

率先试行首次登记前手续并联办理

不论是土地出让金追缴、道路移交或配套建设未完成,还是开发商涉诉逃避责任,或是政策变更、政府部门改制……区级专班首创工作方法,再造流程,以问题为导向,查缺补漏,“一房一策”推进。“以人民为中心,历史遗留问题这堵墙就不难推倒。”区不动产登记中心主任王修庆说。

2022年,城市副中心在全市率先试行首次登记前手续“并联办理”路径。在公安、住建等部门配合下对首次登记前的验收、测绘等手续提前把关申报材料,串联改并联,“即申报即审批”。

潞城镇后北营棚改安置房因消防设施不符合竣工验收标准,6000多套房屋迟迟无法办理不动产权证。经区级专班协调,开发单位对住宅楼管线、外立面等消防设施提升改造,历时小半年,终于达到验收标准。

“有些步骤能省,但关乎百姓生命安全的不能。为了让老百姓早日拿到房产证,我们率先改革,在办证环节压缩时限。”王修庆说。通常情况下,首次登记前需先后到住建、公安部门办理竣工验收、门楼牌号审批、实测测绘手续等,上一环节的结果往往是后面程序的必要材料,串联审批至少要等半个月。

城市副中心在全市率先启动了“串联改并联”审批程序,仅用4个工作日就完成了竣工验收备案,同时创造了历史遗留项目在房改备案、竣工验收、实测数据备案、核税纳税等环节的高效办理。在此过程中,区级专班提供“管家式”服务,指派专人“拉单子”,将需要材料一次性讲清楚,避免企业多跑路、跑错路,大大提高了办证效率。如今,6000多套房屋均已开始办理房产证。

“1+1+1”工作机制高位引领

不动产登记的历史遗留问题,多在城市快速发展建设过程中产生。有的开发企业为了加快建设,立项、规划、开工建设手续不齐全;有的没按规划要求建设配套设施,导致项目无法满足规划验收和建设工程验收;有的挪用了代收购房人缴纳的契税款和专项维修资金,资金链断裂后,相关款项无法按交要求缴纳……办理房产证可细化为30多个步骤,涉及发改、规自、住建、税务等多个部门,解决上述问题一步一坎儿。

2019年,通州区历史遗留问题专班成立,确立了工作机制,充实台账,牵头按周召开研讨会、进度推进会、群众座谈会,按月上报项目进展,督促职能部门打通“关节”。1本总台账、每周1次调度和每月1期专报,“清零”背后是“1+1+1”工作机制的有效推动。

华业东方玫瑰项目,开发商代收了业

主的契税后挪用,因资金链断裂事发。区级专班召集住建、税务、金融办等部门开会研讨,挖出开发商实际具有其他资金来源,可填补这一空缺。历史遗留问题有诸多变数,如机构调整、职能重新划分、名称变更等,每周一次调度会便可发挥作用。“各职能部门坐在一起,能碰撞出很多意想不到的想法和思路,汇聚不同的资源和力量。”姚萌萌说。

历史遗留问题,也要用发展的眼光解决,需要各方显担当。

玉桥西里70号院5号楼和8号楼是2022年解决的不动产登记领域历史遗留项目。“所有人都联系不上建筑方,建筑方也被吊销了营业执照。”姚萌萌说,这个项目前后专班人员付出了不少“心血”。更复杂的是,该项目的土地证和楼栋产权证在另一家公司名下,而该公司并没有和住户签订过任何合同。“也就是说,我们无

法强制该公司帮居民办房产证。”

要顺利处理这一项目,各方均需“向前一步”。经过十几次调度会,难题有了正解:梨园镇政府通过居民提供的手续采用公示手段对房主身份进行认定;针对开票产生的增值税等问题,税务部门显担当,“大海捞针”式挖掘,终于找到了原来申报过的交税凭证,扫清了该公司配合居民办理房产证的所有前置障碍。最终该公司向前一步,与居民顺利签订了正规合同。

该项目仅用时两个月便办理完成。住户孙改芝热泪盈眶地说:“终于捧回了这个大红本!”

下面千条线,上面一根针。区级专班这根“针”,将下面“千条线”理顺了、穿起来。在此过程中,有效机制引领,各单位显担当,障碍逐一扫除,有分工,有方案,办事路径越来越畅通。



居民拿到房产证,笑颜开。



华业东方玫瑰项目房产证办理问题经过区级专班开会研讨、调度得以解决。记者 党维婷/摄

创新政策直击痛点严控新生

城市副中心“房产证办证难”拖延时间最长项目达30年,涉及商品房、安置房、成本价房改房,按经济适用房管理等多类房屋性质,分布在6个街道和7个乡镇,共计31个项目。

在这些项目中,主管部门发现,因开发企业挪用预售阶段代收的购房人缴纳的契税款和住宅专项维修资金,导致居民入住多年后仍拿不到产权证,是不动产登记领域历史遗留项目较为集中的原因之一。华业东方玫瑰项目就是典型案例,部分业主无法办理房产证,落户、孩子入学、就医等好多事儿也因此被耽搁。

自从“房产证办证难”被列入“每月一题”后,作为必须“啃掉的硬骨头”,主管部门高位推动,制定了相关政策依据。

2021年4月,全市下发《关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》,对开发企业提出三“不得”:不得代收、代缴新建商品房交易过程中应由购房人缴纳的契税和住宅专项维修资金;不得将代收购房人应缴契税或住宅专项维修资金作为商品房销售和交付的前置条件;购房人委托开发企业或第三方代办的相应款项不得转入

开发企业或其它第三方账户。各区也要及时排查辖内已代收契税和住宅专项维修资金项目,因开发企业代收、代缴契税和住宅专项维修资金影响购房家庭无法办证的项目,纳入各区历史遗留项目不动产登记专班协调推进解决。

这一政策出台,一方面为解决房产证办理的存量矛盾提供依据,另一方面则最大限度遏制新的历史遗留问题产生。

2020年11月,城市副中心率先突破、首创新标准,协助北人家园1508户居民拿到房产证。这是城市副中心首例按经适房管理需缴纳超标面积地价款的项目。区级专班查找“土改”以来所有相关政策文件,首创“超标面积地价款”收缴程序,即由不动产登记事务中心向北人集团出具缴款书,北人集团根据缴款通知书缴款,通过登记缴费系统系统将资金上交到财政部门。“再造流程”圆满解决了房产证办理难题。

个人房产证一般在交房一两年后才能办理,彼时开发商积极性不高,变数也大,容易造成新的历史遗留问题,因此治标还得治本。从一房一策到举一反三,2022年4月,永乐店镇十里春风小区8位

业主一手收房拿钥匙,一手拿房产证,标志着城市副中心在全市率先试行普通商品住宅“房证同交”。消减存量、严控新生,这一做法不仅优化了不动产登记领域营商环境,也从源头和根本上破解“房产证办证难”。

针对“开发商生病,政府吃药”的难题,城市副中心还首创违规失信主体的联合惩戒办法,率先展开对涉嫌违法违规开发主体的惩戒。“如果开发主体不負責任,涉嫌违法违规的,专班可依据此办法协调职能部门发函,对开发主体加强监管,对失信行为进行惩戒。”姚萌萌说。区级专班正在处置一起开发商未建设小区内配套设施的案列,督促开发商履行职责,并长期监管。

历史遗留问题难就在沉疴痼疾逐渐演变为疑难杂症。破解症结的过程中,政府部门的工作流程也逐步优化、提效。“在处理不动产登记历史遗留项目过程中,市规自委通州分局内部针对征地对发证全流程易发常见问题总结反思,形成规范。处理历史遗留项目为优化我们内部审批流程提供了丰富的经验。”王修庆说。

