

中共漯河市委办公室文件

漯办〔2021〕27号



中共漯河市委办公室 漯河市人民政府办公室 关于印发《漯河市房地产领域历史遗留问题 化解措施》的通知

各县区党委和人民政府，市委各部委，经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区党工委和管委会，市直及驻漯各单位，各人民团体：

《漯河市房地产领域历史遗留问题化解措施》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中共漯河市委办公室
漯河市人民政府办公室

2021年9月29日

漯河市房地产领域历史遗留问题 化解措施

为进一步优化营商环境，积极化解房地产领域历史遗留问题，切实维护群众合法权益，维护社会大局和谐稳定，按照省委、省政府加快房地产领域积案化解有关要求，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）、《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1 号）、《河南省自然资源厅贯彻落实〈自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知〉的意见》（豫自然资发〔2021〕34 号），结合我市实际，现提出如下措施。

一、适用范围

本措施的处理范围为：2016 年 12 月 19 日之前开工建设形成事实、国有土地上的城镇住宅历史遗留问题项目，国有土地上的工业、仓储物流、商业、办公、社会事业等项目可参照执行。主要包括以下类别的问题：

- （一）土地供应问题；
- （二）欠缴土地出让价款问题；

- (三) 规划手续问题;
- (四) 历史遗留的规划许可问题;
- (五) 建设管理类问题;
- (六) “证缴分离”问题;
- (七) 申请主体问题;
- (八) 房屋、土地信息不一致问题;
- (九) 房屋跨宗地建设问题;
- (十) 土地未分摊问题;
- (十一) 划拨用地建设的城镇住宅转让补办手续问题;
- (十二) 出让土地改变用途补办手续问题;
- (十三) 国有土地上房屋联营联建问题;
- (十四) 建筑物规划面积与实测面积不一致问题;
- (十五) 转移登记中存在问题;
- (十六) 依嘱托登记问题;
- (十七) 税费问题;
- (十八) 涉法涉诉问题;
- (十九) 其他问题。

二、化解措施

(一) 土地供应问题

1. 政府主导的安置房、棚改房、公租房（廉租房）、经济适用房等项目，符合现行规划用途的，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》

或《国有建设用地使用权出让合同》外，补办的用地手续也可以依据市政府文件要求予以确定，并作为办理不动产登记的依据。

2. 国家机关、企事业单位利用符合现行规划用途的自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》外，补办的用地手续也可以依据市政府文件要求予以确定，并作为办理不动产登记的依据。

3. 对于其他建设项目，可以按照实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。

4. 对于已经办理过房屋所有权登记的楼盘，房屋占用土地的宗地权属界线清晰，经地籍调查并公告，权属无争议的，报经市政府同意，可以直接按现状用途补办划拨或者协议出让手续。已经办理过房屋所有权登记的自用住宅房屋，房屋占用土地的宗地权属界线清晰，经地籍调查并公告，权属无争议的，按国有住宅划拨土地登记。

5. 多个权利人合宗建设房屋，且房屋建设已经规划批准的，对于出让国有土地合宗后不调整土地出让价款的，经依法申请，并经权籍调查，可将多宗土地合为一宗（共用宗），按照共有使用权办理不动产登记。

（二）欠缴土地出让价款问题

6. 房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让

合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用住房等政策性住房按商品房对外销售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，经项目所在区政府（管委会）同意并出具明确意见后，可按“证缴分离”的原则，办理不动产登记手续。

7. 符合现行规划用途但房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款和相关税费的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

8. 对已批“未供即用”或改变土地用途的问题楼盘，在符合现行规划用途的前提下，土地不再履行行政处罚程序、没收处置建筑物和其他设施，可按照项目建设期的土地价格，结合中国人民银行同期贷款利率，经市土地出让联席会议研究同意后，补缴土地出让金，以划拨或协议出让方式完善土地手续。

9. 对于以划拨或协议出让方式解决历史遗留问题项目用地手续的，由项目所在区政府（管委会）认定项目开工时间。以区政府（管委会）认定时点确定划拨土地基准地价或组织评估确定出让金价款，综合考虑当时中国人民银行同期贷款利率，提交市土地出让联席会议研究确定补缴价款。出让日期以项目所在区政府（管委会）认定的开工时间为出让起始时间。

10. 对于纳入解决历史遗留问题楼盘台账的项目，按上述第9条补缴土地出让价款后，尚未销售完毕的楼盘，可采用“收售并举”的方式，由项目所在区政府（管委会）对剩余房源，按照成本法评估的房屋价格予以回购，作为政府可处置资产。“收售并举”具体措施由项目所在区政府（管委会）制定。

（三）规划手续问题

11. 关于规划管理历史遗留问题项目。在《漯河市人民政府关于解决市中心城区规划管理历史遗留问题的意见》（漯政〔2016〕56号）有效期内，经市解决规划管理历史遗留问题协调领导小组及其办公室研究确定的规划管理历史遗留问题项目的解决路径及操作办法继续执行；对未解决到位的项目在执行过程中，本措施有利于解决的事项，可按本措施执行；已经解决完毕，具备办证条件的项目不适用本措施。

12. 关于规划相关手续。对历史遗留问题项目基本符合现行控规、不需要修编控规的，按照现行控规完善相关规划手续，出具规划核实意见；对历史遗留问题项目不符合现行控规、主要用地性质符合现行规划用途的，报经市政府同意后，可按照现状据实出具规划认定意见，作为项目的相关规划手续使用。

13. 关于规划认定意见。对历史遗留问题项目出具规划认定意见的，不再依据现行控规等规划指标、暂不修编控规

等相关规划，可根据现状测算项目的商住比、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、机动车停车位等相关指标，并按“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的”情形，报经市政府同意后，据实一并纳入规划认定意见。

14. 关于分期办理问题。对历史遗留问题项目合法土地范围内部分符合规划的建筑，在消防核验合格的前提下，可分栋、分层（商业与住宅分开）先行出具规划核实意见或规划认定意见，先行办理规划、建设、预售许可及不动产登记等相关手续。

15. 关于公共服务设施问题。历史遗留问题项目的公用房可视项目具体情况予以补建或抵补；机动车停车位按现状办理。

16. 关于超约定指标建设问题。历史遗留问题项目超出土地出让合同或划拨决定书约定规划指标的，应根据规划（认定）意见等纳入补充条款，涉及补缴土地出让金的，须办理土地出让金补缴手续；并可采取“证缴分离”方式，由建设项目所在区政府（管委会）出具负责追缴土地出让金的书面承诺后，先行完善相关规划手续。

17. 关于规划处罚问题。涉及规划行政处罚的历史遗留问题项目，除已有明确要求的，建设单位均按照“属地管理”的原则，将罚款缴至其建设项目所在区政府（管委会）财政部门；并可采取“证缴分离”方式，由建设项目所在区

政府（管委会）出具负责移交行政处罚所需材料的书面承诺后，先行完善相关规划手续。

18. 关于城市配套费问题。历史遗留问题项目的城市配套费可采取“证缴分离”方式，由建设项目所在区政府（管委会）出具负责追缴城市配套费的书面承诺后，先行完善相关规划手续。

19. 关于控规符合性问题。对已经完善规划核实手续或出具规划认定意见的历史遗留问题项目，凡与现行控规不相符的（用地性质除外），纳入国土空间总体规划编制及后期控规修编等相关规划。

20. 关于消防安全问题。对消防间距和消防通道存在问题的，应先进行消防整改，整改核验合格并出具书面意见后，完善规划核实手续或出具规划认定意见。

（四）历史遗留的规划许可问题

21. 2005年1月1日前，原郾城县建设局核发的建设工程规划许可证（正、副本均可），原高新区、经济技术开发区、自由贸易区、双龙区建设部门颁发的建设工程规划许可证（正、副本均可），可作为登记资料，由原审批部门或承接单位出具审查意见后〔无承接单位的由所在区政府（管委会）出具审查意见〕，办理不动产登记。

22. 2005年1月1日至2016年12月19日，各区建设部门核发的建设工程规划许可证，由项目所在区政府（管委

会）对原建设工程规划许可证予以确认，并出具审查意见；其中，对主要用地性质符合现行规划用途的，不再履行行政处罚程序，在满足或整改后满足消防间距和消防通道要求的前提下，市自然资源和规划部门按照现状据实出具规划认定意见。

（五）建设管理类问题

23. 未办理施工许可手续的历史遗留问题项目，建设单位应委托具有相应资质的房屋质量检测机构出具质量合格的工程检测报告，不再履行行政处罚程序。其中，对未完工项目，在土地、规划相关手续完善的情况下，补办施工许可；对已完工项目，不再补办施工许可。质量合格的工程检测报告作为竣工验收备案相关手续使用。

24. 建设主体灭失（注销、吊销、失联）的历史遗留问题项目，不再补办《建筑工程施工许可证》《竣工验收备案证书》，不再履行行政处罚程序，由项目所在区政府（管委会）委托具有相应资质的房屋质量检测机构出具质量合格的工程检测报告，质量合格的工程检测报告作为竣工验收备案相关手续使用。

25. 因工程款纠纷造成施工单位不配合竣工验收的历史遗留问题项目，不再履行行政处罚程序，由项目所在区政府（管委会）组织建设单位委托具有相应资质的房屋质量检测机构出具质量合格的工程检测报告，质量合格的工程检测报

告作为竣工验收备案相关手续使用。

26. 建设单位代收维修资金未归集到账的历史遗留问题项目，可按“证缴分离”的原则，先行办理不动产首次登记。购房人申请转移登记时，审查维修资金缴纳情况，凡已向建设单位缴纳维修资金的，可为其办理登记；未缴纳的，应当依法补缴后再予以办理登记。

27. 预售问题。商品房预售许可套数、用途、层数等与实际不一致的，在完善规划、竣工验收等相关手续的前提下，住建部门据实办理商品房预售许可变更。

28. 消防问题。列入房地产历史遗留问题的项目，不再履行行政处罚程序，由市住建部门和市消防部门负责组织联合验收并出具整改意见，整改到位后，市住建部门予以书面确认。

29. 人防问题。列入房地产历史遗留问题台账的项目，不再履行行政处罚程序，人防问题适用“证缴分离”，不再作为竣工验收备案的前置条件。

（六）“证缴分离”问题

30. “证缴分离”的责任主体为项目所在区政府（管委会）和项目建设单位。自然资源和规划、住建、城管、人防、税务等部门对相关规费、罚款、税费、维修资金等予以核算或说明，核算结果或情况说明函告项目所在区政府（管委会）；由项目所在区政府（管委会）告知项目建设单位，

一并按要求作出“证缴分离”书面承诺书，相关部门凭项目所在区政府（管委会）和项目建设单位承诺书，办理行政审批或出具认定意见。

（七）申请主体问题

31. 开发企业或建设单位已灭失（注销、吊销），有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或者上级主管部门负责向自然资源和规划、住建等相关部门提出申请；没有承继单位和上级主管部门的，由不动产所在区政府（管委会）指定的机构或者组织代为申请。

32. 开发企业或建设单位失联（连续三年无企业年报信息、无税务申报信息），无法为申请人办理不动产登记相关手续的，按照政府或者有关部门的要求以及不动产登记规定的材料，由不动产所在区政府（管委会）指定的机构或者组织代为申请。

33. 开发企业或建设单位已灭失（注销、吊销、失联），未办理不动产首次登记的，不动产登记部门在门户网站及不动产所在地公示 15 个工作日无异议，可以将首次登记和转移登记一并办理。按照不动产权属来源证明材料，将首次登记的不动产权利人记载为已灭失的开发企业或建设单位，可不缮证，在不动产登记簿“附记”栏中记载权利主体灭失情况，再按照取得不动产的合规材料，将转移登记的不动产权利人记载为申请人。已办理首次登记的，在不动产登记部门

门户网站及不动产所在地公告 15 个工作日无异议，申请人可单方申请办理转移登记。不动产登记部门按照申请人的申请办理不动产登记。

（八）房屋、土地信息不一致问题

34. 已登记的房屋和土地信息不一致的不动产，继续按照原记载的房屋、土地信息进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产信息。

35. 因房屋所有权多次转移，土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经查阅登记簿，房屋权属关系变动清晰且无争议的，可按照不动产转移登记的规定，由房屋所有人的单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。原土地使用权证无法收回的，由不动产登记部门在门户网站上公告废止。

（九）房屋跨宗地建设问题

36. 房屋所有权已登记，土地有合法来源文件，跨宗地建设未超出批准用地范围且土地用途一致，所建房屋属于同一规划建设，由不动产测量机构现场测绘楼幢界址，不动产登记部门现场权属调查后，按房屋主体所在宗地落宗，土地使用年限和用途按房屋主体所在宗地确定，标注超出范围。

37. 房屋所有权已登记，跨宗地建设超出批准用地范围的，超出土地未经登记也无权属纠纷、超出面积不超过该幢楼所占土地面积 5% 的，可直接办理土地分摊。超出土地已

经登记的，占压双方需同时申请，被占压土地使用权人出具知悉土地使用面积被占压并同意维持现状的说明，可直接办理土地分摊，按房屋未超出部分所辖地落宗，登记簿和证书附记栏同时注明情况，宗地图标注清楚。若占压的土地证被注销且无承继单位的，由越界房屋权利人申请公示，公示 15 个工作日无异议，按房屋未越界部分所辖地落宗。

（十）土地未分摊问题

开发、建设单位（个人）未办理国有建设用地使用权分摊手续，房屋已经登记的（含自用住房、别墅、联排别墅），按照以下情形处理：

38. 开发、建设单位（个人）不主动申请或不动产登记部门书面通知后拒不配合分摊的，经权籍调查确认宗地面积，公示 15 个工作日无异议，为申请人办理土地分摊。

39. 开发、建设单位吊销、注销、失联的，经权籍调查确认宗地面积，经公示 15 个工作日无异议，为申请人办理土地分摊。

（十一）划拨用地建设的城镇住宅转让补办手续问题

40. 划拨住宅用地上的城镇住宅。

地上建筑物已办理不动产首次登记，或房屋已经办理转移登记，房屋所有权人申请办理土地使用权登记的，市自然资源和规划局补办土地出让手续、补交土地出让金时，不再逐一上报市政府审批，按房屋现状用途签订出让合同，同一

建筑物内的第一套房屋上市出售时，由房屋所有权人与市自然资源和规划部门按现状签订《土地出让合同》，其他所有权人不再分别签订《土地出让合同》。土地出让金的收取，由市自然资源和规划部门委托市自然资源确权登记交易服务中心代为收取，缴纳土地出让金后土地用途按实际用途登记。土地使用年限以《土地出让合同》签订日期起算，终止日期按用途住宅、商业分别顺延至 70 年、40 年，在合同补充条款中注明。住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去划拨土地价格。

地上建筑物未办理首次登记的，政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，先办理住宅部分首次登记。市自然资源和规划部门根据商业用房配比情况，待开发建设单位完善商业用地手续后，不动产登记部门方可办理商业部分首次登记。房屋所有权人办理转移登记时，住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%。

已登记的个人自用住房（独家院）、个人自建楼房，房屋已经办理转移登记，房屋所有权人申请土地使用权登记或办理不动产转移登记，根据土地使用权面积，按标准缴纳土地收益金。土地收益金缴纳标准为申请时点住宅用地基准地价的 4%。

41. 非住宅划拨土地上的城镇住宅。土地使用权未办理

分摊的国有划拨土地上国有机关、社会团体、事业单位、国有企业、集体企业的自建家属楼和职工集资楼、房改房，按管理权限经同级财政部门或主管部门批准同意，市自然资源和规划部门不再上报市政府审批，按房屋登记的用途调整土地用途，土地性质按国有划拨用地进行分割，并为房屋所有权人办理土地分摊。在房屋所有权人办理不动产转移时缴纳土地出让金后，方可上市交易。住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去划拨土地价格。

土地使用权已经办理分摊的经济适用房、商品住房和机关事业单位、企业的自建家属楼和职工集资楼、房改房，按照上述标准缴纳出让金后，方可上市交易。

（十二）出让土地改变用途补办手续问题

42. 已出让的城镇单一住宅土地配建商业用房。已办理首次登记的商业用房，申请人申请房屋转移登记，不动产登记部门按原证书记载内容登记。房屋所有权人申请土地使用权登记时，按商业用地标准缴纳土地出让金，缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去对应住宅用地基准地价。调整土地用途为商业，办理不动产登记。办公用房或其他类用房，处理方法参照商业用房处理。

43. 非住宅出让土地建设的住宅小区。非住宅出让土地建设的住宅小区，房屋所有权人房屋已经登记或开发、建设

单位已办理首次登记，申请人申请房屋转移登记的，不动产登记部门按原证书记载内容登记。房屋所有权人申请土地使用权登记时，市自然资源和规划部门不再逐级上报市政府审批，按房屋现状用途签订出让合同并收取出让金。住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去对应非住宅用地基准地价。

（十三）国有土地上房屋联营联建问题

44. 划拨或出让国有土地上，以联营联建方式开发建设的房屋且为同一规划，部分房屋已登记，联建双方申请剩余未转移部分不动产登记时，若联营联建各方所提供的土地性质相同，依据联营联建协议将未转移的不动产分别登记在各方名下；若联营联建方已注销、吊销、失联或者改制无承继单位的，且存在拆迁安置、房改售房或按商品房销售等已实际发生转让行为的，直接为申请人办理交易和不动产转移登记。划拨土地上房屋交易时需补交土地出让金，住宅部分出让金缴纳标准为申请时点的住宅用地基准地价的 5%，商业部分出让金缴纳标准为申请时点的商业用地基准地价减去划拨土地价格。若联营联建各方的土地性质不同，待完善划拨土地出让手续后，不动产登记部门方可办理登记。

（十四）建筑物规划面积与实测面积不一致问题

45. 已经建成的建筑物，经完善土地、规划、建设等相

关手续后，具备首次登记条件，工程规划面积与不动产实测面积不一致的，按不动产实测面积办理不动产登记。

（十五）转移登记中存在问题

46. 国有机关、社会团体、事业单位、国有企业、集体企业、房地产开发企业建设形成住宅小区的房屋，未办理首次登记，经查询无建房资料，部分房屋已进行转移登记，剩余申请人申请登记（含整幢房屋申请人）的，不再办理首次登记，申请人凭合同、购房票据，经现场查看，公示 15 个工作日无异议，按不动产转移进行不动产登记。

47. 国有机关、社会团体、事业单位、国有企业、集体企业被改制、撤销、吊销或注销的，申请人持购房合同、购房票据，由承继单位、主管部门或破产清算组（破产管理人）出具相关证明材料缴纳相关税费后，申请不动产转移登记。无承继单位、主管部门、破产清算组（破产管理人）的，由申请人个人具结，凭原购房合同、购房收据，经现场查看，公示 15 个工作日无异议，申请不动产转移登记。原房产证（不动产证）无法收回的，由不动产登记部门在门户网站上公告废止。

48. 国有机关、社会团体、事业单位、国有企业、集体企业被改制、撤销、吊销或注销的，原售房单位与申请人之间没签订合同，仅有购房票据的，由承继单位、主管部门或破产清算组（破产管理人）出具证明材料，申请人凭收据及

证明材料缴纳相关税费后，申请不动产转移登记；无承继单位、主管部门、破产清算组（破产管理人）的，由申请人个人具结，经现场查看，公示 15 个工作日无异议的，申请不动产转移登记。原房产证（不动产证）无法收回的，由不动产登记部门在门户网站上公告废止。

49. 国有机关、社会团体、事业单位、国有企业、集体企业名称变更的，名称变更前出售的房屋，经查档产权清晰无异议的，由现单位或主管部门出具证明后，可凭收据及相关证明材料缴纳相关税费后，申请不动产转移登记。

50. 申请人购买房地产开发企业未经预售许可的房屋，房地产开发企业未办理首次登记，部分房屋已办理转移登记的，其他申请人可凭购房手续缴纳相关税费后，申请不动产转移登记。

51. 原房地产开发企业被吊销、注销、失联的，无法提供购房发票，现申请人所提供购房票据、购房合同（协议），参照以往登记情况缴纳相关税费后，申请不动产转移登记；申请人所提供购房收据和购房合同（协议）与该房屋已登记资料不一致的，经现场查看，公示 15 个工作日无异议，申请不动产转移登记。

52. 申请人因房地产开发企业原因而无法缴纳尾款的，由申请人到公证部门办理提存尾款公证，登记部门凭提存公证资料及购房合同等相关资料为申请人办理不动产转移登记。

53. 申请人已按合同约定向房地产开发企业缴清购房首付款，但因商品房贷款原因，房地产开发企业只开具了首付款票据，现开发企业已吊销、注销、失联的，无法开具贷款部分票据，购房人可凭银行相关贷款、还款凭证等缴纳相关税费后，申请不动产转移登记。

（十六）依嘱托登记问题

54. 不动产登记部门依据人民法院、仲裁委员会生效法律文书或者人民政府生效的决定，监察委、公安等国家有权机关依法作出的嘱托文件，办理不动产登记的，不动产登记部门应根据生效法律文书、生效决定、嘱托文件办理不动产登记。发生不动产权属转移的，涉及不动产转移的相关权利人应依法纳税；因原不动产权利人原因，无法缴纳相关税款的，由税务部门对原不动产权利人依法追缴应缴税款；不动产权属取得人持生效法律文书、生效决定、嘱托文件等原件及相关资料缴纳契税，税务部门应当予以办理，不动产登记部门凭生效法律文书、生效决定、嘱托文件和不动产权属取得人契税完税、减免税凭证或者有关信息，办理不动产登记。

（十七）税费问题

55. 因原产权单位拖欠税款及其他相关费用，导致购房人无法办理不动产登记的，按照“证缴分离”原则，由税务部门负责税款征缴工作，同时购房人可凭纳税完税证明和不动产登记申请材料，单方申请办理不动产登记。

56. 对于进入破产程序且拖欠税款企业，保留税费债权，在破产清算程序中依法主张，由税务部门向破产管理人申报债权，同时购房人可凭纳税完税证明和不动产登记申请材料，申请办理不动产登记。

57. 分散登记时期，对于房屋多次转移，土地使用权未同步转移的情形，若已按房屋、土地使用权合并价格缴纳过相关税费的，不再补缴土地增值税；若仅按房屋价格申报缴纳过相关税费的，需补缴土地使用权转移行为应缴纳土地增值税。

58. 由政府主导，开发公司代建的棚户区改造、“两改”项目，按照棚户区改造及“两改”项目政策继续执行。

（十八）涉法涉诉问题

59. 市委政法委牵头负责依法处理历史遗留问题化解工作中涉法涉诉问题，公安、法院、检察院、司法行政等部门在化解工作中要积极处理违法问题。对于城镇住宅查封问题，土地使用权和房屋所有权归属同一权利人的，应当同时查封；对于已经办理商品房预售合同备案手续或者商品房预告登记的房屋，不能简单查封整宗土地，应查封未办理商品房预售合同备案手续或者商品房预告登记的房屋及其分摊土地。为避免超标的查封，查封机关需在执行程序中查明执行标的的数额，在拍卖程序中完成对查封财产的价值评估。

（十九）其他问题

60. 对于土地征迁不到位、安置补偿、工程款纠纷，导

致项目无法开工、阻挠施工、延迟交工等问题，要发挥区政府（管委会）主导作用，督促开发企业履行责任，并深入做好征迁群众工作。

61. 对于配套设施不完善问题。重点解决水、电、气、暖、人防、消防配套设施不到位的问题。各区政府（管委会）应督促开发企业落实配套设施建设费用及整改费用，涉及多部门协调的，可上报市问题楼盘信访突出问题化解攻坚领导小组办公室统一安排。

62. 对于因资金链断裂导致的烂尾项目，区政府（管委会）应建立专班，厘清项目和企业的债权债务。对于债务较少的楼盘，区政府（管委会）应建立资金池，自行化解问题。对于资能抵债的楼盘，区政府（管委会）要封闭运营盘活楼盘。具备重整条件的，可以引导区政府下属投资公司进行重整，也可以通过招商引资引入有实力的房地产开发企业接盘；对于不具备重整条件的，按照“政府主导风险管控与事务协调、法院主导司法程序”的思路，进行破产清算或预重整，人民法院应提前介入摸排楼盘情况，确保在进入破产程序前，查清弄明楼盘问题底数，为后续重整做好准备，依法保护购房人、债权人的合法权益。

63. 对于企业经营管理混乱的项目，重点解决房屋质量瑕疵、虚假广告宣传、物业管理混乱问题。区政府（管委会）应督促企业及时维护维修、提升服务、兑现承诺。

三、具体要求

(一) 明确主体，合力推进。国有土地上的房地产领域历史遗留问题处理工作沿用市问题楼盘信访突出问题化解攻坚工作的体制机制推进。按照“属地管理、容缺受理、现状认定、证缴分离”的原则，各区政府（管委会）承担房地产历史遗留问题化解工作主体责任，党政主要负责同志为第一责任人，负责历史遗留问题的研判、处理、维稳工作。各区政府（管委会）要参照市问题楼盘信访突出问题化解攻坚领导小组成立相应的工作机构，切实加强组织领导，党政主要领导要亲自部署、分管领导要具体负责，乡镇（街道）抓好落实，确保组织到位、人员到位、落实到位。涉及多单位配合问题、复杂和个性问题要提交市问题楼盘信访突出问题化解攻坚领导小组研究，各单位按研究意见限时办结。

(二) 建立台账，精准施策。各区政府（管委会）要建立问题楼盘台账，实行领导包案制度，对问题楼盘摸清情况、找准症结，理清思路、合理定性，吃透政策、精准施策，尽最大努力把项目“盘活”，把群众的损失降到最低。要具体问题具体分析，坚持“一类一策、一盘一策、一企一策”，逐楼逐盘逐案制定针对性强、切实可行的化解方案，明确解决时间节点和路线图。包案领导要坚持挂图作战，确保严格按照时间节点扎实推进，并定期向问题反映人通报进展情况，做到化解一起销号一起。

(三) 及时指导，强化督导。市直相关部门要树立“一盘棋”思想，既要各负其责、履职尽责，又要联合作战、注重协作，加强对历史遗留问题化解工作的指导，对各区政府（管委会）遇到的突出困难和问题尤其是政策方面的难题，提供好咨询和服务。市问题楼盘信访突出问题化解攻坚领导小组要对各区政府（管委会）问题楼盘处理工作情况进行督导，对久拖不决、群众反映强烈的问题，及时下发督办函进行督办。将问题楼盘处置情况纳入市委市政府周交办、月讲评重点事项。

(四) 权责清晰，保障到位。市纪委监委要严格履行职责，对工作不力、不敢担当造成社会不良影响的单位和人员，严肃追究问责；对严格按照政策执行的单位和人员，纳入容错免责范围，探索建立干事创业风险事前报备和容错免责机制。由市纪委监委将房地产领域历史遗留问题化解政策和化解案例档案纳入报备事项，经市问题楼盘信访突出问题化解攻坚领导小组审阅后，由主管部门永久封存。同时，由市纪委监委出台容错免责事项事前报备办法。

本措施自印发之日起实施，截止日期为2023年12月31日。《漯河市人民政府办公室关于进一步解决市区房屋登记历史遗留问题的意见》(漯政办〔2014〕105号)和《漯河市人民政府办公室关于市区国有土地上不动产登记相关问题的意见》(漯政办〔2018〕77号)同时废止。化解措施中未涉

及到的特殊类事项，由市问题楼盘信访突出问题化解攻坚领导小组研究确定解决方法。

临颍县、舞阳县参照本措施执行。

