

关于印发《关于加快解决城镇住宅 “办证难”问题的工作方案》的通知

各市、县（区）人民政府，宁东管委会：

《关于加快解决城镇住宅“办证难”问题的工作方案》已经自治区人民政府同意，现印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

宁夏回族自治区自然资源厅 宁夏回族自治区住房和城乡建设厅

宁夏回族自治区高级人民法院 国家税务总局宁夏回族自治区税务局

国家金融监督管理总局宁夏监管局

2025 年 5 月 16 日

（此件公开发布）

关于加快解决城镇住宅“办证难”问题的 工作方案

为加快推动化解城镇住宅办证难题，深入解决群众急难愁盼问题，切实维护群众合法权益，根据自然资源部集中整治不动产“登记难”问题工作要求和自治区政府 2025 年民生实事、“高效办成一件事”部署安排，结合我区实际，制定本工作方案。

一、工作目标

始终坚持以人民为中心的发展思想，以铸牢中华民族共同体意识为主线，按照“尊重历史、民生优先、分类施策、依法依规”原则，在前期城镇住宅“办证难”问题化解基础上，聚焦土地或在建工程抵押、法院查封、债权债务纠纷等涉法涉诉办证难题，开展城镇住宅“办证难”动态清零行动，确保非涉法涉诉问题全部清零，力争涉法涉诉问题化解率达到 30%以上，切实把这项涉及群众切身利益的实事办好、好事办实；全面推行新建商品房“交房即交证”模式，从源头防范产生新的“办证难”问题，确保 2025 年全区 50%以上新供地项目实现“交地即交证”，30%以上新建商品房项目实现“交房即交证”。

二、主要任务

（一）常态化化解城镇住宅“办证难”问题

1. 针对与涉法涉诉问题交织的用地手续不完善、未办理竣工验收等“办证难”问题，用好用足国家和自治区关于推进解决城镇住宅“办证难”问题系列政策，在守住安全底线的前提下，坚持“群众无过错即办证”原则，采取“容缺受理”、“证缴分离”等方式，推动遗留问题应化尽化、产权证书应颁尽颁。

（二）积极处置欠缴土地出让价款和相关税费的问题

2. 对于开发建设单位或承继单位欠缴土地出让价款或相关费用的，由市、县工作专班或自然资源部门报经地方人民政府同意，按照“证缴分离”原则，不动产登记机构先予办理不动产登记，相关职能部门同步按照职责依法予以追缴。

3. 对于开发建设单位或继承单位未开具购房发票导致群众无法申报契税的，由税务部门根据税法规定及时化解处理和追缴税款，不动产登记机构办理不动产登记。其中，涉法涉诉的，购房人可持人民法院执行裁定书原件和有关材料办理契税申报；开发建设单位已办理注销税务登记或被税务部门列为非正常户的，购房人可提供原购房相关原始资料，税务部门核实有关情况后办理契税申报；政府主导建设的安置房、棚改房等拆迁安置类住房，按照《关于转发中卫市税务局化解拆迁安置住房涉税“办证难”问题做法的通知》（宁自然资源发〔2023〕195号）规定办理；除上述情形外，税务机关应依据征管法和发票管理办法规定督促相

关开发建设单位及时开具销售不动产发票。

（三）稳妥化解涉及查封等涉法涉诉的问题

4. 以居住为目的的购房群众已支付全部购房款（含按揭）的不动产（含土地、在建工程、房屋）被查封的，根据查封机关的意见处理。查封机关应当根据法律规定与司法政策及时作出处理：办理预告登记后被查封的，应当解除查封，但因购房群众自身债务导致被查封的不得解除；对于其他劣后于购房群众交付请求权的债务导致被查封的，应当解除查封。

5. 司法机关不得超标的查封，对于超标的查封的，应当及时解除超标的范围的查封。对于购房群众就涉案房屋办理预告登记后，因其自身债务被查封的，不解除查封不影响为购房群众办理不动产权证书。

（四）协同解决房企已办理金融机构抵押开发贷的问题

6. 以居住为目的的购房群众已支付全部购房款（含按揭），但房企存在未偿还抵押债务的，在为购房群众办理不动产权证书的同时，按套注销对应房屋的不动产（含土地、在建工程、房屋）抵押登记。

（五）严控新增城镇住宅“办证难”问题

7. 严格落实“交地即交证”。用地单位在取得国有建设用地使用权时，自然资源部门将地籍调查和土地勘测定界合并开展并审核入库。在签订土地出让合同或取得划拨决定书时，指导开发

建设主体及时缴纳土地出让价款和相关税费，办理不动产登记，实现“交地即交证”。

8. 全面推行“交房即交证”。优化合同网签备案。完善商品房买卖合同范本，增加“交房即交证”选择性条款，可约定将“该房屋已取得不动产权证（分户证）”作为交房必备条件，明确开发企业和购房群众双方责任义务。开展联合竣工验收。全面推行“一家牵头、多家参与、限时完成”联合竣工验收机制，将规划核实、消防（人防）验收、竣工备案等事项全部纳入联合竣工验收范围；项目达到竣工验收条件后，建设单位在工改系统一次性提交所有竣工验收申请材料，由牵头部门同步组织对规划、消防、人防等事项开展联合验收，验收合格后统一出具联合竣工验收意见；开发企业在项目取得竣工验收备案手续后，提交不动产首次登记申请，不动产登记机构通过信息共享获取竣工验收备案等相关材料，不再收取备案及规划验收的纸质材料，完成不动产首次登记。实现交房与登记联动。开发企业在办理不动产首次登记的同时，根据购房人合同备案情况同步申请不动产转移登记，不动产登记及税费缴纳“一窗受理、并行办理”，实现“交房即交证”。

三、保障措施

各市、县（区）要高度重视，切实履行主体责任，坚持“政府主导、部门联动”工作机制，持续发挥工作专班作用，结合深入贯彻中央八项规定精神学习教育强化工作作风，紧盯最难啃的

“硬骨头”，积极主动、担当作为。要聚焦 2024 年 12 月 31 日前国有土地上已建成销售住宅，深入排查本地城镇住宅“办证难”问题底数，区分问题类型，建立到户到套任务台账，做到底数清、情况明。要通过举办培训会、现场颁证活动、实地业务指导等方式，多渠道、多角度做好政策解读和宣传引导，及时总结推广经验做法，着力营造上下联动抓落实、集中攻坚解难题的良好工作氛围，全力以赴办好群众身边可感可及的实事。

