

# 关于分类施策妥善解决市主城区“保交楼” “保交房”项目办证问题的实施方案

(征求意见稿)

为妥善解决市主城区“保交楼”“保交房”项目竣工验收难、不动产权证办理难等问题，保护购房群众合法权益，维护社会和谐稳定，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《湖南省物业管理条例》等相关法律法规及自然资源部等6部门《关于分类施策妥善解决保交房项目办证问题的通知》(自然资发〔2024〕108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)、《湖南省房地产平稳健康和运行协调小组办公室关于加快解决“保交楼”项目建设交付中有关问题的通知》等文件精神，结合我市主城区“保交楼”“保交房”项目实际，制定本方案。

## 一、实施范围和条件

1. 本方案所指“保交楼”项目，是指自2022年4月以来岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区、城陵矶新港区范围内纳入“保交楼”专项借款项目清单、非专项借款项目清单的房地产风险项目，后续经省、市认定的其他房地产风险项目。

“保交房”项目，是指自2024年4月以来岳阳楼区、岳阳

经开区、南湖新区、城陵矶新港区范围内纳入国家专班“保交房”攻坚战交付任务清单的房地产风险项目(项目清单详见附件)。

2. 对纳入“保交楼”“保交房”项目清单的房屋，在守住安全底线的前提下，按照“群众无过错即办证”原则，分类施策，开展“保交楼”“保交房”项目办证集中攻坚，实现“应发尽发”。

3. 进入破产程序的“保交楼”“保交房”项目办理不动产登记发证，还应符合《中华人民共和国企业破产法》的有关规定。

## 二、处置措施

### (一) 关于竣工验收备案处置措施

“保交楼”“保交房”项目完工后，市直和属地相关部门应督促开发企业或申请主体按照有关法律法规规定，组织勘察、设计、施工、监理等相关单位进行竣工验收。对已具备基本入住条件，因各种原因造成无法正常完成竣工验收备案的，按照下列措施处置：

1. 对工程项目符合质量安全(含人防工程)和消防安全要求，因工程未结算等问题未处理的，可直接办理竣工验收备案手续。

2. 对项目因施工手续不全、施工技术资料缺失、相关参建主体缺失或不配合等原因影响竣工验收的，经建设工程质量安全监督机构依法实施监督的，由质量安全监督机构出具

质量安全监督报告，或由开发企业或申请主体委托房屋安全检测鉴定机构对房屋基础、主体等建（构）筑物质量安全进行检测、鉴定。经检测、鉴定合格的，出具合格的房屋质量安全检测鉴定报告书并经住建部门备案，同时提交合格的消防验收意见书或具备相应执业能力的第三方消防技术服务机构出具的合格的消防安全评估报告作为竣工验收备案的依据。对项目在验收过程中发现存在质量安全隐患的，由住建部门督促开发企业或申请主体按经过施工图审查合格的设计图纸制定整改方案，明确责任主体、整改时限等，开发企业或申请主体应及时组织施工单位整改到位，作为竣工验收备案的依据。对项目在消防安全评估中发现存在消防安全隐患的，由开发企业或申请主体按第三方技术服务机构的整改意见进行整改，直至符合消防安全要求，作为竣工验收备案的依据。

3. 项目电梯因制造或安装技术资料缺失，不能办理使用登记的，有关电梯制造技术资料可由开发企业或申请主体到制造单位补齐产品合格证和其他技术资料，制造单位灭失或不能补齐的资料，可以委托有相应资质的电梯制造单位进行改造并补齐产品合格证和其他技术资料；有关安装技术资料由开发企业或申请主体到市市场监管局补电梯安装告知手续，在电梯技术资料补齐后，经由具有相应资质的特种设备检验机构检验合格、出具合格检验报告后在属地县区市场监管部门依法办理使用登记。

4. 对项目申请交付区域的人防工程未按整体设计全部建设完成的，可由开发企业或申请主体出具相关承诺将应建人防工程建设到位，或向市国动办申请人防工程变更为易地建设。经市工作专班审批同意后，可从项目可支配资产中列支易地建设费上缴税务部门，完成履行人防义务。

5. 对项目申请交付区域的绿线工程按现状验收，如有违规问题由市城管局出具“整改意见书”，整改意见书作为城管部门相关验收的依据。

6. 对项目申请交付区域的建筑节能工程、海绵城市工程，已按设计方案完成建设但无法提供完整资料的，由开发企业或申请主体出具实施情况说明并作出相关承诺后予以验收；未完全按设计方案施工建设且无法提供完整资料的，由开发企业或申请主体制定整改方案并承诺整改责任后按现状进行验收。承诺中开发企业或申请主体应对由此产生的后续交房纠纷全权负责。

7. 对项目涉及装配式建筑的，如已实施可按项目现状验收，如未实施但后续有新项目的，开发企业或申请主体应根据相关规定承诺在新项目中按当年当期配建比例补足装配式建筑面积。

8. 办理城建档案备案时，对图纸、资料缺失的，市住建局城建档案馆告知开发企业或申请主体备案缺失的资料清单后，由开发企业或申请主体出具由其主要负责人签名、单位盖章的承诺补齐和确实无法补齐时承担全部法律责任的

承诺书，先行办理城建档案备案。

## **(二)关于规划核实的处置措施**

### **1. 加快测绘数据生产。**

①开发企业或申请主体应提前确定测绘生产单位，测绘生产单位按照测量规范和计容规定要求据实完成测绘，并出具项目规划条件核实和土地核验测量报告书。测绘成果审核中心应优先受理并进行审核，如审核时发现现场与批准不符，应提前告知相关审批部门，提前处理好问题；

②开发企业或申请主体应督促施工单位尽快提供建筑施工图、主要经济技术指标复核报告书、规划总平面图、用地红线图、建筑红线图、规划许可证等验收资料（如无法提供资料的应提前到相关审批部门调取），以便于测绘成果审核和规划验收；

③测绘生产单位应提升生产速度，严格按照测量规范和计容规定要求生产，并保证质量，尽量一次性完成测绘生产任务；

④项目验收经办人应根据已审核通过的测绘报告，应尽快安排进行实地复核，并依法审查批准验收。

### **2. 开展规划核实和土地核验。**

①支持项目分期、分批次、分栋、分区开展验收；

②对项目存在违法建设行为的，按照“证罚分离”原则，先行进行规划核实和土地核验，各相关执法机构应同步加大办案力度，依法追究违法责任，要区分开发企业或申请主体

违法建设行为和购房业主违法改建行为。对于开发企业或申请主体违法建设行为，由资规部门将违法线索移送相关执法机构处理，相关执法机构先出具违法定性及处理意见（如违法建设的建构筑物是拆除还是予以保留，是否可以补办完善手续等），依据违法定性及处理意见，确定违法建设的建构筑物是否纳入验收范围、后续是否予以登记；对于购房业主违法改建行为，依法处置到位后，办理不动产登记；

③对于项目需要补缴土地出让价款、相关费用的，可按照“容缺办理”原则，先行进行规划核实和土地核验。开发企业或申请主体承诺后续补缴土地出让价款和相关费用，各相关职能部门后续依法启动追缴程序，进行追缴；

④项目建设实施后，因保交楼保交房工作需要，收回部分土地的项目，应满足保交楼保交房区域房屋消防、水、电、气等安全和基本生活需求，造成房屋、配套设施与原规划不符的，由开发企业或申请主体提出申请进行规划变更，由资规部门根据自然资发〔2024〕104号文件关于合理调整规划条件的要求办理；

⑤采取先线下后线上方式，先线下出具规划核实和土地核验意见用于办证工作，待后续条件成熟后，再在工改平台线上出具正式规划核实和土地核验证明。

### **（三）关于开发企业或申请主体欠缴税、费、金的处置措施**

1. 坚持依法依规和审慎监管的原则，对纳入本方案的房

屋，税务部门要保障开发企业或申请主体为已支付房款的群众开具发票，支持购房群众缴纳契税后办证。各地专班要对税务部门追缴工作给予支持，在破产清算、司法拍卖等资产处置中依法保障欠缴税费清偿。

2. 对于购房人未履行缴纳契税等义务的，必须在依法缴纳有关税费后办理登记，税务部门应受理购房人单方申请契税缴纳。

3. 对于购房人已缴纳相关税费，开发企业或申请主体需补缴土地出让价款、增值税、报建费等，可根据实际情况采取“证缴分离”方式，优先为购房人办理登记，同时由有关部门依法启动追缴程序。

4. 房屋（含住宅、非住宅）竣工后尚未售出和房地产开发企业或申请主体自留的物业，专项维修资金足额存入确有困难的，由房地产开发企业或申请主体在办理竣工验收备案前出具暂缓存入书面申请，并承诺承担发生物业维修情形的相应责任且在不动产登记前足额缴存。

5. 对于开发企业或申请主体恶意欠缴税费的，税务部门依法予以追缴，对涉嫌违法犯罪的，依法追究法律责任。

#### **（四）关于土地使用权、在建工程抵押或司法查封的处置措施**

1. 建立有关部门和人民法院的协调、沟通机制，共同协调房地产企业、金融机构，积极促成达成一致意见，通过还款、协商、追缴、置换等方式处理债务纠纷问题，在协商同

意或依照相关法律规定可以解除查封的情况下，由有关部门尽快解除抵押和查封。

2. 对于符合《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释〔2023〕1号）规定条件的购房群众，已支付全部购房款的不动产（含土地、在建工程、房屋）被查封的，当事人提出异议的，由查封机关依法尽快处理。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被查封的不得解除；对其他劣后于购房群众交付请求权的债务导致被查封的，当事人提出异议的，由查封机关依法尽快处理。司法机关不得明显超标的查封。对当事人提出异议明显超标的查封的，由查封机关依法尽快处理，裁定部分解除的，应当尽快办理解除手续。对于购房群众就涉案房屋办理预告登记后因自身债务被查封的，不解除查封不影响不动产登记部门为购房群众办理不动产权证书。

3. 法释(2023)1号关于第一顺位保护购房群众权益的规定，适用于办理不动产登记。各地工作专班核实购房人是否以居住为目的，且已支付全部购房款，并形成名册清单，督促指导开发企业、抵押权人就名册清单进行协商，达成一致意见后，开发企业、抵押权人共同申请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。

### **三、组织领导**

市主城区“保交楼”“保交房”项目办证集中攻坚行动

由市房地产工作协调机制统一领导，市住建局、市资规局、市税务局、市城管局、市国动办、市中级人民法院等成员单位要各司其职，通力协作，切实做好职责范围内验收办证工作。市房地产工作协调机制办公室（市住建局）要发挥好统筹协调、调度督促等作用。

#### **四、工作要求**

**(一)开展集中攻坚。**市专班和各属地专班要充分发挥专班机制作用，坚持“政府主导、部门联动”，挂账销号，开展“保交楼”“保交房”项目办证集中攻坚，力争实现房屋交付后，只要群众愿意办证的都能办证。

**(二)压实各方责任。**房地产开发企业或申请主体要认真履行项目验收办证的主体责任，相关勘察、设计、施工、监理等单位要积极配合做好申报材料、现场等准备工作，不得以债务纠纷为由影响项目验收办证。对无正当理由拒不提供竣工验收相关资料、拒不参加竣工验收相关活动，拒不配合办理相关手续的，按照《湖南省住房和城乡建设厅关于印发建筑市场不良行为记录公布制度的通知》（湘建建〔2021〕9号）有关规定认定上报建筑市场不良行为记录，并依法依规纳入失信联合惩戒名单，予以公告。

**(三)主动担当作为。**各级各部门要将“保交楼”“保交房”项目纳入审批“绿色通道”，按照“一项目一方案”原则，梳理验收服务事项清单，细化时间节点，指导开发企业或申请主体提高申报效率和质量，优先安排专家审查、现场

踏勘等环节，加快项目验收交付。部分问题楼盘成因复杂，有的问题依据现有政策很难解决，各相关单位在处理具体问题及矛盾纠纷时，要本着“尊重历史、面对现实”工作原则，主动担当作为，以保障群众切身利益为出发点，妥善解决问题，切实化解社会矛盾。

本方案仅适用于此次市主城区“保交楼”“保交房”项目验收办证，自下发之日起施行。今后，上级有新规定出台，按上级新规定执行。

附件：岳阳市主城区“保交楼”“保交房”项目清单

附件：

## 岳阳市主城区“保交楼”和“保交房”项目清单

一、“保交楼”专项借款项目（8个）：恒大未来城、恒大养生谷、恒大华府、丰荟萃园、中寰大厦、岳阳数博环球智能产业园、岳阳珍珠山花园一期、岳阳海伦堡玖悦府

二、“保交楼”非专项借款风险项目（4个）：恒大南湖半岛、恒大绿洲、碧桂园凤凰城、岳阳友阿国际商业广场二期（A栋）

### 三、“保交房”项目清单（8个）

宝德东堤湾1号A地块四期、岳阳碧桂园、春和景明一期  
美的铂悦府三期工程、天伦湖与树、祥云府、山水家园  
祥源·城市之光