

重庆市江津区人民政府办公室 关于进一步解决城乡房屋办证遗留问题的通知

江津府办发〔2016〕60号

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

为切实维护土地房屋权利人的合法权益，根据《重庆市人民政府办公厅关于进一步解决群众房屋办证遗留问题的通知》（渝府办发〔2015〕161号）、《重庆市江津区人民政府办公室关于村镇违法违章建设项目手续办理有关事宜的通知》（江津府办发〔2013〕220号）和《重庆市江津区人民政府办公室关于进一步规范村镇建设管理的实施意见》（江津府办发〔2014〕72号）文件精神，结合我区实际，现就进一步解决城乡房屋办证遗留问题的相关事宜通知如下：

一、解决范围

主要解决国有、集体土地上的房屋共9类情形。

（一）国有土地房屋，主要包括5类

一是商品房和还建的房屋；二是镇人民政府、街道办事处、有关单位已处置或出售的公有房屋；三是自有使用权范围改建的

房屋；四是“两证”不齐全的房屋；五是完善了用地手续尚未完善相关手续的工业企业的房屋。

（二）集体土地房屋，主要包括 4 类

一是农民联合建设的房屋；二是农户单独修建的房屋；三是村级公共服务中心或阵地建设等公共公益设施的房屋；四是企业修建的房屋。

二、解决原则

（一）依法依规分类处置的原则。

（二）坚持符合规划的原则。

（三）坚持房屋质量安全第一的原则。

（四）坚持政策连续性的原则。

三、解决程序

由各乡镇人民政府、街道办事处、平台负责，认真组织清理，并将每宗房屋现有相关资料逐一收集上报区国土房管局。区国土房管局牵头组织建设、规划、消防等部门定期或不定期召开联席会进行会审，对符合遗留问题办理条件的房屋采取综合审批方式办证。

四、解决方式

（一）国有土地房屋

1. 2014 年 12 月 31 日前入住的商品房和还建的房屋，实行

三分开原则办理：即群众房屋办证与严肃追究建设业主的违法违规行为分开、与各种前置条件的行政审批和专项验收分开、与国有企事业单位建购房屋完善手续和完清税费分开。对建设项目立项、质量安全、消防安全三项手续齐全的，经联席会会审后按遗留问题综合审批的方式办证；三项手续不齐全的，不得先行办证。

2. 原镇人民政府、街道办事处、有关单位处置或出售的公有房屋。对 2010 年 3 月 1 日以前发生的交易或处置，由相关单位或部门将有关资料提交区国资中心，区国资中心审核同意后按规定办理过户登记，其中若未完成首次登记的，报联席会会审后按遗留问题综合审批的方式办证，先登记在原产权人（原产权人机构被撤销的即为撤并后的机构）名下；若未完清税费的，税务部门按“价格从前，税率从新”的政策征税。2010 年 3 月 1 日以后发生的，不纳入遗留问题办证。

3. 自有使用权范围内改建的房屋。在改建时未完善规划、用地、建设等相关手续且符合“原地基、原面积、原高度”三原原则的，按遗留问题综合审批的方式办证；超过“三原”原则的，由区国土房管局按现行土地等级收取标准出让金、区规划局依法予以处罚、区城乡建委按现行规定收取配套费和人防费后，按遗留问题综合审批的方式办证。

4. “两证”不齐全的房屋。有房产证但未办理土地证的个人

房屋，由镇人民政府、街道办事处组织权属调查并经公示 15 个工作日后无异议的，按遗留问题综合审批的方式办证；有土地证但未办理房产证的个人房屋经公示 15 个工作日后无异议的，按遗留问题综合审批的方式办证。

5. 对完善了用地手续但规划、建设、消防等手续未完善的工业企业房屋。由平台、镇人民政府、街道办事处牵头，组织国土、规划、建设、消防等相关职能部门现场核实，对符合办理条件的按遗留问题综合审批的方式办证。

（二）集体土地房屋

1. 农民联合建设的房屋。

（1）因政府主导征地拆迁，农民选择自建房安置而联合建设的房屋。符合“两规”但用地、规划、建设手续不齐全的，由镇人民政府、街道办事处牵头调查核实，确保入住对象是拆迁农民，经联席会会审并完清相关税费后按遗留问题综合审批的方式办证。

（2）其他农民联合建设的房屋。符合“两规”的，由镇人民政府、街道办事处牵头调查核实，确保入住对象是符合条件的农村居民，经联席会会审并完清相关税费后按遗留问题综合审批的方式办证，其中：用地手续不齐全的，由区国土房管局予以处罚后按规定收取占补平衡指标费；规划手续不齐全的，由区规划

局依法予以处罚；建设手续不齐全，属城市（城镇）规划区范围内的由区城乡建委按现行规定收取配套费和人防费。

2. 农户单独修建的房屋。农村村民自建自用房屋继续按照《重庆市江津区人民政府办公室关于处理土地房屋权属登记有关遗留问题的通知》（江津府办〔2014〕65号）的处理方式办理。

3. 对符合使用集体土地建设的村级公共服务中心或阵地建设等公共、公益设施的房屋。由镇人民政府、街道办事处牵头调查核实，经联席会会审后按遗留问题综合审批的方式办证；其中，有农民参与联建房的参照其他农民联合建设的房屋方式办证。

4. 企业修建的房屋。对工业、农产品加工等项目，属于非经营性的，通过调整“两规”，安排用地计划指标按征地出让方式完善用地手续，再按遗留问题综合审批的方式办证；对经营性项目，通过调整“两规”，用地票或增减挂钩方式按征地出让方式完善用地手续，再按遗留问题综合审批的方式办证；对获得集体土地使用权审批的乡镇企业用地项目，属非经营性或非居住性的房屋，企业自愿申请办理农村集体房地产权证的，按规定缴纳占补平衡指标费后，再按遗留问题综合审批的方式办证。

五、工作要求

（一）本次遗留问题办证原则上应在2016年12月31日前结束，对符合办理条件故意隐瞒不报或无故拖延未及时办结的，

将对违法建筑依法予以拆除，并追究相关单位及个人的责任。

（二）各镇人民政府、街道办事处、平台及相关部门在遗留问题办证中要落实“谁审签谁负责”的责任，严格履行职能职责，准确把握政策界限，协同推进工作。

（三）各镇人民政府、街道办事处、平台切实做到守土有责、守土尽责，加大监管力度，不因遗留办证而放松管理，将违法违规建设纳入到日常监管工作中，发现一件，制止一件，上报一件，确保规范、有序的推进发展建设；特别是“小产权”开发必须坚决遏制，对已建成的“小产权”项目，应予依法处置。各有关职能部门和单位要认真履行行业主管职责，严格执行有关法律、法规和政策，从严从重查处违法建设；区监察局要认真履行监督职责，对不作为、乱作为，监管不力，弄虚作假的单位和个人严肃追究责任；涉嫌犯罪的，将移送司法机关处理。

附件：江津区土地房屋遗留问题综合审批表

重庆市江津区人民政府办公室

2016年6月23日



附件

江津区土地房屋遗留问题综合审批表

☐集体土地

☐国有土地

年 月 日

申 请 人					
证件及号码		联系电话			
房屋座落					
项目名称					
未办证原因					
修建时间			使用时间		
占地面积 (㎡)		土地用途		土地使用权类型	
房屋总面积 (㎡)	住宅 (㎡)	非住宅 (㎡)	物管用房 (㎡)	楼层	
				房屋结构	
国土管理所	初审意见 经办人： 所长： 年 月 日 (盖章)				

 重庆市江津区人民政府行政规范性文件

镇街或平台	审查意见： 审批人： 年 月 日（盖章）
区规划局	审批意见： 经办人： 审批人： 年 月 日（盖章）
区城乡建委	审批意见： 经办人： 审批人： 年 月 日（盖章）
消防部门	审批意见： 经办人： 审批人： 年 月 日（盖章）



区国土房管 局	审批意见：
	经办人： 审批人： 年 月 日（盖章）