

我省全力化解不动产权登记历史遗留问题 对“证”下药解“死结” 20余万户拿到房产证

“终于等到了‘迟到’11年的房产证。”1月4日，海口市海航城业主唐晓敏拿到了不动产权证书，难掩激动的心情。“房本拿到手，心里踏实多了。”不久前，东方市教育小区业主杨占乔也拿到了不动产权证书，这一刻他等了9年。一本本交付的不动产权证书、一张张群众的笑脸，是海南大力推动不动产登记的历史遗留问题解决的生动注脚。

因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，曾经是困扰群众的“老大难”问题。2021年，省自然资源和规划厅联合省住房和城乡建设厅、省税务局推动不动产登记历史遗留问题化解以来，截止2024年底，海南全省累计化解1159个不动产登记历史遗留问题项目，惠及群众约20.7万户。

南国都市报记者
谭琦 文/图



东方市教育小区。



海口市海航城项目业主领到不动产权证书。

不动产为何“登记难”

2012年，昌江黎族自治县红林小区的业主林德森搬进新房，该小区系2009年建设，2011年交房共570户。“住进来十多年，我每天都盼着拿证。”林德森一直被“登记难”的问题所困扰。前两年，家里资金紧张需要周转，但由于没有不动产权证，住宅既不能买卖也不能办理抵押贷款，只能四处借钱。不动产变成了无法交易、不能抵押的“不能动”的资产。

问题从何而来？省不动产登记中心主任李韡介绍，在2016年之前，按不动产的不同类型分别由不同登记部门进行处理，如土地证由国土部门办理，房产证由房屋管理部门办理。

“2016年开展不动产登记改革，在办理不动产登记过程中，陆续发现各地建设工程项目存在不同程度的遗留问题。”李韡说，不动产统一登记制度实施后，在办理房地一体登记时发现原分散登记时期土地与房屋管理政策冲突，或者权利流转进度不一等问题，具体涉及登记责任主体缺失、没有用地手续或用地手续不完善、擅自改变土地用途或增加容积率、未通过规划核实、未通过竣工验收备案、欠缴土地出让价款或相关税费等情况。这些问题的存在，导致无法按现行政策办理不动产首次登记或转移登记，造成不动产“登记难”。

产权无法兑现到证书上，给文昌市文教镇保障性住房业主林允群的生活带来不少的麻烦。“孩子入学的材料需要不动产证，我跑了多个部门开具证明，花了一个月的时间才办好。”林允群2013年入住文教镇保障性住房，十多年来心里一直不踏实，户籍、入学等一系列民生大事就卡在了“一本证”上。

眼看着一直拿不到房产证，业主们开始自发寻找解决的办法。“刚开始我们找开发商，找物业，又找社区找街道，各种方式都试过了。”海口市海航城业主王贝贝说，她了解到不动产登记涉及多部门，流程很复杂，相关部门没有政策支持无从下手。

政策支持解开办证“死结”

就在各方寻求突破四处奔波时，一项政策的出台带来了转机。

2021年1月4日，自然资源部发布《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》。同年8月16日，海南省自然资源和规划厅联合省财政厅、省住房和城乡建设厅、省税务局印发了《关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》（琼自然资规〔2021〕7号文），在2024年8月16日，海南省自然资源和规划厅再次印发了《关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》（琼自然资规〔2024〕7号文），充实政策供给，为推动全省不动产登记历史遗留问题的解决提供依据。

如何破局？海南在各市县成立不动产登记历史遗留问题处理工作专班，针对导致不动产“登记难”的各类问题，形成历史遗留问题项目清单，按照“一案一策”提出了具体解决政策和方法，依法依规加快化解。

2015年交付的东方市教育小区，存在验收手续不完善、业主房屋实测面积超过市经济适用房标准等问题。东方市自然资源和规划局联合多部门，协调完善相关验收手续，完善土地手续并办理了房地一体首次登记。“我们针对本市实际情况与多部门联动印发了《东方市经济适用房超面积加价方案的通知》，在省里‘7号文’框架下完善解决路径。”东方市不动产登记中心负责人陈雄介绍，目前该小区672户业主已陆续取得不动产权证书。

三亚半岛云邸因存在擅自加建、扩建、改建行为，无法通过竣工验收，而后开发主体申请破产进入破产重整阶段，开发主体无法正常履行办证义务导致业主小证一直无法办理。三亚市通过明确破产管理人代为履行开发主体义务，通过安全鉴定并提供对应的竣工材料申请竣工手续，同时按照证缴分离政策追缴土地出让金、城市配套费、行政罚款，目前该项目已有50%的业主办理了不动产登记。

探索“一案一策”与“一题多解”

省自然资源和规划厅还将不动产登记历史遗留问题化解和中纪委国家监委部署的抓好群众身边具体事有机结合，运用多种监督手段推动解决问题堵点。

昌江红林北小区未按规划建设，规划验收未通过无法办理不动产登记。“我们按照‘一案一策’制定处置方案，将遗留问题纳入重点问题整改清单和海南公共工程领域‘监督一张网’进行督办。”昌江黎族自治县不动产登记中心主任文现国说，针对该小区的问题，由开发主体委托具备相应资质的测绘公司、安全鉴定对项目按现状进行测绘、安全鉴定后，按现状出具规划核实意见、办理竣工验收备案后进行不动产登记。“对于开发主体一直未能完成划拨手续申请，经省纪委监委召开督导会和监督一张网发起问题工单跟踪。”文昌市文教镇党委委员邢益壮说，去年10月底，文昌市文教镇保障性住房已解决划拨手续未完善问题，畅通办证路径。

在海口市海航城项目历史遗留问题的处置上，海口市自然资源和规划局探索“一题多解”。

海航城项目审批为保障房项目，但同时有大量按商品房出售且存在备案合同与项目审批不一致的情况。“我们经过全面的摸排调研，摸清了项目购房人是否符合保障房条件，并厘清对外出售的缴纳土地价款的比例和方式，根据业主意愿，制定保障房与商品房办证的两种方案。”海口市自然资源和规划局不动产登记中心法务科副科长陈清毅介绍，截至去年12月10日，已完成157户业主不动产权证办理，并受理审核683户办理材料，办证工作有序推进中。

“我们将持续开展不动产历史遗留问题的解决，指导各市县完成问题‘清零’工作。”李韡说，2021年以来，全省累计化解1159个不动产登记历史遗留问题项目，惠及群众约20.7万户。2024年省纪委监委开展群众身边不正之风和腐败问题集中整治工作以来，共摸排82个问题项目涉及群众约25232户，截至12月底，已经化解78个涉及群众约22063户。

下一步，海南将依据《关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》持续推动历史遗留问题化解工作，将举一反三、对标对表，进一步完善相关制度措施，并从根源上防止“新问题”再次演化成“历史问题”。