

集中解决“无籍房”强力推进“居有所证”的重大民生工程

李旭

(吉林省四平市不动产登记中心 吉林 四平 136000)

[摘要] 严格监管, 实施专清专治整顿; 督查督办, 促进专事专项化解; 明确措施, 推动专题专案突破; 优质服务, 明确专岗专责落实; 精心组织, 组建专班专人负责, 强力推进“无籍房”“居有所证”的重大民生工程。

[关键词] “无籍房”; “居有所证”; 民生工程

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.04.269

“无籍房”顾名思义, 即无产权无籍的房屋。是没有进行房产产权登记, 没有领取房屋产权和证书的房产。多年以来, “无籍房”在本市级126个项目, 1385栋, 991万平方米, 有11.98万户居民, 虽住有所居, 却是“居无所证”, 无产权无籍, 居住者提心吊胆。《物权法》第十条规定, “国家对不动产实行统一登记制度,” 第十四条规定, “不动产物权的设立、变更、转让和消灭, 依照法律规定, 应当登记, 自记载于不动产登记簿时发生效力。”因此, 没有经过不动产登记机构确权登记的房屋, 就是没有合法产权的房屋。即所说的“无籍房”。

“无籍房”问题的成因分析

“无籍房”无法办理不动产登记的原因很多, 有的是欠缴税费, 有的是改变规划用途, 有的是验收不合格。如此等等, 不一而足。

(一) 政府相关部门监管和执法缺位。房地产开发链条长, 环节多, 程序复杂, 从取得土地项目立项, 从项目开工建设再到竣工验收, 从房屋交付给业主到业主取得不动产权证, 涉及国土, 住建, 发改, 安监, 工商, 消防, 税务, 和银监局众多政府部门, 长期以来, 房地产市场管理不规范, 不到位, 不严格, 各部门在监督管理上没能形成有效的联动机制, 各部门之间信息不对称, 不共享。此外基层部门执法力度薄弱, 执法手段单一, 存在未批先建, 手续不全就开发, 没有施工许可证就开工, 没有预售证就销售等不规范的地方, 造成“无籍房”问题越积越多;

(二) 房地产开发企业信誉和实力不足。房地产开发企业是资金密集型行业, 融资渠道比较单一, 主要来源于银行贷款和房屋预售取得的资金, 投入产出周期一般都较长, 开发经营涉及面广, 同时因其下属公司地域分散, 资金管理链条较长, 往往容易受国家宏观政策和社会经济因素影响, 因此在资金运筹上较其他行业表现得更为复杂, 往往一些小开发商在面对高负债的情况下, 无力足额缴纳税费, 土地出让金, 没能取得相关手续, 在缺少相关办理房屋产权的一些基本要件的前提下, 无法办理不动产登记。有的开发企业没有资金实力没有管理经验和责任感, 主观上为了追求利益最大化, 在缴纳税费方面能拖则拖, 能逃则逃, 能省则省;

(三) 居民法律意识淡薄。房地产开发商在销售过程中, 为快速回笼资金, 有的搞虚假宣传, 有的搞高价欺诈, 为楼盘快速销售宣传造势。一些居民不了解房地产开发销售的相关要求, 不懂房地产相关知识, 在购买房产时, 没有认真了解开发商的相关资质, 不管“五证”是否齐全就购买, 导致最终无法办理产权证。

集中解决“无籍房”的相关对策

1、严格监管, 实施专清专治整顿。

深入开展土地市场秩序整顿, 加强城区房地产开发项目监管, 采取内业核查与实地查验相结合的方式, 对供地卷宗100个和项目用地130个现场进行全面核查, 整治违章建筑2.6万平方米, 对发现的违法占地26公顷的12个问题, 全部予以严肃处理, 坚决杜绝产生新的“无籍房”。

2、督查督办, 促进专事专项化解。

按照“无籍房”产生的原因进行分类梳理, 形成问题清

单, 每天一调度, 每天一统计, 以解决“无籍房”日报表方式, 上报并针对具体问题, 每周专题听取汇报, 采取白天正常受理业务, 晚上集中开会专题研究破解, 保证日常工作正常开展, 使“无籍房”快速推进。对违规不严重, 权属无争议的项目, 快速给予解决, 对超出权限, 形成问题排查表和建议书, 报“无籍房”领导小组一, 科学研判, 集中办理, 对不配合的涉事项目单位, 耐心疏导, 讲解政策, 约谈督办, 联合惩戒, 依法处理, 对无法返平登记的项目单位, 采取联合多部门上门办理的办法。

3、明确措施, 推动专题专案突破。

对“无籍房”问题, 尊重历史, 面对现实, 深入调查, 全面梳理, 针对存在的工作不顺, 意见不明确, 思想有顾虑等问题, 坚持“不破法规, 打破常规, 先易后难, 各个击破”的工作思路, 先出具审核认定, 后追缴税费; 先确权登记, 后补办审批的“两先两后”的工作措施, 解决调整规划, 分割登记, 搁置登记, 变更合同, 现状核实, 处罚补办等一系列具体问题。破解难点, 解决走死逃亡, 抵押查封, 超宗地建设, 权属不清, 违反规划, 违规预售等难题。2019年10月至12月, 仅用三个月时间, 就解决了333栋楼, 221万平方米, 3.4万户“无籍房”问题占总户数的28%。使宏泰第一城, 西检院, 盛世华庭等一批“无籍房”老大难问题得到解决。

4、优质服务, 明确专岗专责落实。

随着“无籍房”首次登记问题的逐步解决, 进一步简化业务受理流程, 压缩办事时限, 增设专门窗口, 合并办理业务, 适时延时服务, 有效提高办证速度, 创新服务方式, 在四平不动产微信公众号预约, 登记窗口一条龙办理, 提高办证效率。2019年, 集中办理个人不动产权证7.1万本。工作人员克服困难, 放弃节假日休息, 加班加点, 为急需客户办理抵押, 变更登记, 以及企事业单位办理登记, 并得到中储粮四平公司, 万邦批发市场等企业的一致好评。

5、精心组织, 组建专班专人负责, 强力推进“无籍房”“居有所证”的重大民生工程。

按照“无籍房”集中解决的要求, 组织协调, 调度督导领导小组办公室牵头抓总的职责, 承担梳理摸排, 政策研究, 完善手续等具体任务。确定一把手负总责, 分管局长按业务具体负责的工作机制, 着重理顺内部办理环节, 打通堵点, 从业务科室中选调综合素质好、业务能力强的同志, 成立“无籍办”负责上下沟通, 内外协调, 使涉及的十多家职能部门, 二十多项具体业务衔接紧密, 运行顺畅, 为全面解决“无籍房”, 强力推进“无籍房”“居有所证”的重大民生工程, 奠定坚实的基础。

参考文献

[1] 中华人民共和国国务院. 不动产登记暂行条例[S]. 2015.

[2] 程玉山. 《理论·实践·探索》[M] 吉林人民出版社2015
作者简介:

李旭(1974年5月出生), 性别: 男, 民族: 汉, 毕业学校吉林四平大学, 毕业时间: 1996年7月, 学历: 大专, 主攻方向房地产经济。