广元市人民政府办公室
关于印发《广元市分类化解处置房地产领域“问题楼盘”的指导意见》的通知

广府办函〔2021〕35号

各县、区人民政府，市级有关部门，广元经济技术开发区、市天然气综合利用工业园区管委会:

《广元市分类化解处置房地产领域“问题楼盘”的指导意见》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

广元市人民政府办公室

2021年5月19日

广元市分类化解处置房地产领域“问题楼盘”的指导意见

根据住房城乡建设厅等11部门《关于分类化解处置房地产领域“问题楼盘”的指导意见》（川建房发〔2020〕276号）、广元 市政府《市城区问题楼盘不动产权证办理处置工作的实施意见》（广府发〔2019〕13号）等精神，为妥善处置全市房地产开发项 目历史遗留问题，扎实推进解决“问题楼盘”，保障购房群众切 身利益，结合我市实际，制定本指导意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九届二中、三中、四中、五中全会精神，贯彻落实省委十一届六次、七次、八次全会和市委七届十一次、十二次、十三次全会决策部署，坚持以人民为中心的发展理念，本着“依法依规、尊重历史、实事求是、为民利民”的原则，以维护人民群众利益为核心，坚持依法行政，加大力度分类化解处置房地产领域“问题楼盘”，采取有力措施及时消除不稳定因素。

二、工作目标

通过深入开展“问题楼盘”化解处置专项行动，分类化解房地产领域历史遗留问题，保障购房群众合法权益，维护社会和谐稳定，建立和完善防范“问题楼盘”制度机制，实现减少存量、遏制增量。

三、工作原则

（一）政府统筹，企业主体。各县区政府、广元经开区管委

会统筹协调，成立“问题楼盘”化解处置工作机构，组织相关部门扎实有效推动“问题楼盘”化解，严格“问题楼盘”界定，督促指导开发建设单位直面问题，认真履行化解“问题楼盘”的主体责任，积极主动解决问题。

（二）尊重历史，依法依规。充分考虑国家经济结构转型、支持企业发展、解决群众诉求的实际，客观、妥善处理发展中的历史遗留问题，处置工作既要坚守底线、不碰红线，又要针对特殊问题以特殊手段依法依规力求问题解决。

（三）以人为本，维护稳定。妥善处理购房群众办证与建设主体补缴税费、违法行为追究的关系，在购房群众履行完自身义务、房屋产权清晰、质量安全及消防有保障的前提下，按照“通力合作、追办分离”的方式，先行为购房群众办理不动产登记，维护社会大局稳定。

（四）一楼一策，分类处置。全面摸排梳理房地产项目存在的问题，根据不同问题分类制定化解处置方案，同时避免以权谋私的违法违纪行为和优惠政策被不良企业滥用，对需缴纳的相关税费由相关职能部门依法追缴，对失信企业依法依规予以处置。

（五）加强监管，建立机制。相关行业监管部门举一反三，依法行政，强化过程监管，严明工作纪律，健全长效工作机制，全面遏制新增“问题楼盘”。

四、分类化解处置

房地产领域“问题楼盘”是指在建设、销售、交付、登记过程中出现烂尾停工、逾期交房、登记要件不全或缺失、违规销售

等问题，开发建设单位短期内难以解决、引发群众集访，被属地政府认定后纳入“问题楼盘”化解处置台账的楼盘，其标准和流程由属地政府确定，严禁扩大“问题楼盘”适用范围，杜绝房地产项目随意搭车、弄虚作假等行为。

（一）资金断链烂尾停工的“问题楼盘”化解处置。 根据属地管理原则，由属地政府及其相关部门具体负责，全 面排查清核开发建设单位资产。坚持“一楼一策”原则，对项目 进行全面排查，核清规划建设手续办理情况、销售情况、债权债 务情况以及工程质量安全情况。对不具备继续推进条件的开发项目统筹研判，稳妥推进破产方式解决遗留问题。对具备继续推进条件的开发项目，督促指导续建楼盘的实施主体和有关部门签订补充协议，重新约定楼盘的开工、竣工时限，严格执行协议并加强监督管理，强化续建楼盘商品房预售资金、建设资金的监管，确保续建资金用于工程建设，督促按期交房。

1.开发建设单位有能力化解问题、推进建设积极性高的项目，可报请属地政府提供政策支持，制定续建方案，明确续建主体，通过以资产换资金、部门搭建平台等方式，千方百计筹集收尾工程资金，有序推进项目建设，加快交付进程，确保项目尽快完工达到交房条件。

2.引入新的开发建设单位续建。对原开发建设单位资金不足、债务问题严重，自身无法复工的项目，可由属地政府及其相关部门通过搭建平台等方式引进有实力新的开发建设单位或投资人合作完成项目后期建设，报请属地政府同意后提供审批绿色

通道、税费依法缓交等政策支持。

3.引导购房业主自救。对开发建设单位暂时无力复工，剩余工程建设资金缺口小，购房业主自救积极性高的项目，可由属地政府及其相关部门引导相关权益人组建业主自救组织，筹集续建资金，寻求有实力的施工企业，完成工程续建，报请属地政府同意后予以政策支持。

4.破产重组推动续建。对债务问题复杂，诉讼周期长，开发建设单位无力筹集续建资金，但还有资源可用的项目，可报请属地政府统筹研判后，引导开发建设单位或债权人推动项目（企业）破产重整解决后续工程建设问题。

5.因涉法涉诉被司法查封、保全的楼盘，可由属地政府及其相关部门督促开发建设单位用自身其他资产替换因债务问题被查封的楼盘。涉及超额查封的部分，开发建设单位提出执行异议申请，协调法院依法解封。

6.开发建设单位存在涉嫌职务侵占或挪用资金犯罪问题的楼盘，相关部门将有关线索移交公安部门依法查处，追回被侵占转移的资产依法优先用于项目建设。

（二）不能通过竣工验收备案逾期交房的“问题楼盘”化解处置。开发建设项目不能通过竣工验收交房的原因、类型多种多样，市、县区住房城乡建设、自然资源等部门要在本级党委政府统一领导下，分类处理。

1.因施工等资料缺失无法办理竣工验收备案的楼盘。符合规划、施工图纸设计，但因经济纠纷造成五方责任单位不在竣工验

收合格报告上签字，影响项目竣工验收备案的，由住房城乡建设部门督促五方责任单位履行相关手续，在五方责任单位履行职责后出具竣工验收备案手续；若五方责任单位不履行职责，由住房城乡建设部门向五方责任单位书面函告，自发出书面告知 10 个工 作日后，仍不予配合的，由住房城乡建设部门督促项目开发建设 单位对项目消防进行评估，对房屋安全性进行鉴定。评估和鉴定 合格的，出具竣工验收备案手续。如果评估和鉴定存在消防和安 全问题的，根据消防评估意见和房屋安全性鉴定报告对存在的问 题进行整改，整改合格后，出具竣工验收备案手续。若项目开发建设单位无资金对项目进行房屋安全鉴定或消 防评估并无力对消防和安全问题进行整改的，可由属地政府及其 相关部门对开发建设单位相关责任人资产进行全面清核。有资产的，可由相关部门组织开发建设单位以资产为抵押与银行、有资金的企业或者个人贷款或借款用于房屋安全鉴定、消防安全评估及问题整改。确实无资产的，按“一事一议”原则报属地政府处置。若项目开发建设单位相关责任人失联、丧失民事行为能力、死亡或涉嫌犯罪无人申请的，可由属地政府及其相关部门组织对项目进行房屋安全鉴定、消防安全评估和问题整改，由此产生的费用及相应法律责任通过“无因管理诉讼”依法追偿。

2. 因未按照建设工程规划许可内容进行建设造成规划验收不合格的楼盘。由自然资源部门会同相关部门依据《城乡规划法》《土地管理法》等法律法规对违法违规行为进行查处，督促开发建设单位限期整改，并出具核实意见。不能整改的，依法处理。

3.因不符合工程建设质量标准、违规变更施工图设计文件等造成竣工验收不合格的楼盘。由住房城乡建设部门依法严肃查处有关责任主体的违法违规行为，责令限期整改，确保工程质量，整改合格后，开发建设单位按程序组织竣工验收交房。

（三）入住后不能办理不动产权属登记的“问题楼盘”化解处置。针对因登记要件不全或缺失导致不能办理不动产登记的楼盘，实行分类处理。不动产登记机构依据相关部门在《问题楼盘不动产权证办理处置工作联合审批表》签具的意见作为登记要件材料，办理不动产登记，具体操作程序参照广元市政府《市城区问题楼盘不动产权证办理处置工作的实施意见》（广府发〔2019〕13号）相关规定执行。缺乏申请主体的项目，可由市、县区政府、广元经开区管委会研究确定不动产权代办主体，代表项目开发建设企业完善手续并监督落实。

1.对欠缴土地出让金及违约金的项目，由自然资源部门通过发函催缴、约谈企业法人、限期责令缴纳等手段予以追缴，仍然追缴不到位的由自然资源部门及时向人民法院提起诉讼，依法追缴。同时实行追办分离，自然资源部门在收到人民法院生效裁判文书后，出具办理不动产登记的意见。

2.对确实无力交纳房屋首次登记费的项目，自然资源部门经核实后可以按追办分离的原则先行出具同意办理不动产登记的意见。对欠缴的房屋首次登记费，由自然资源部门向开发建设单位发出催缴通知书，催缴无果的，责令开发建设单位限期缴纳，到期仍未缴纳的，向人民法院申请非诉执行。

3.欠缴“代收”契税的。对于开发建设单位未向税务机关缴纳代收购房户契税的，由税务机关和司法机关引导购房户通过法律手段向开发建设单位追缴维权。购房户自愿先行补缴契税的，不动产登记机构对能够提供正式完(免）税凭证的购房户办理不动产权证，不愿补缴不能够提供正式完(免）税凭证的不予办理不动产权证。

4.对开发建设单位挪用代收代缴的维修资金，由住房城乡建设部门配合购房人依法追回，公安部门收集违法线索、依法处理。对于项目建设资料部分缺失的，按照“容缺后补，追办分离”机制，由开发建设单位作出承诺，住房城乡建设部门可先行出具档案进馆手续。

（四）违规销售、“一房多卖”或违反商品房买卖合同约定期限交房的楼盘化解处置。

住房城乡建设、城管执法、市场监管、公安、司法等部门要 依法处置，责令开发建设单位限期整改，并加强法律法规宣传， 积极引导购房业主通过调解、仲裁、诉讼等法律途径依法维权。

（五）其他问题楼盘化解处置。

“问题楼盘”涉及面广，情况复杂，往往由多种因素造成，各县区政府、广元经开区管委会要加强组织领导，按照“一盘一策、一事一议”的原则，坚持问题导向，组织相关部门及时研究，依法依规制定化解处置方案。

五、建立健全长效机制

针对“问题楼盘”化解处置中发现的突出问题，各级主管部门要建立健全长效机制，从源头管控到事中事后监管，杜绝“问题楼盘”的发生。

（一）强化建设工程规划及土地管理。自然资源部门要依法依程序及时收缴土地出让金，做好规划审批及规划实施过程监管，摸排未按照建设工程规划许可内容进行建设的楼盘，并建立台账实行整改销号。同时要加强土地要素保障，为企业提供强有力的服务。

（二）加强预售、工程质量安全管理。住房城乡建设部门要加强商品房预售管理和资金监管,严格执行商品房预售许可条件和预售资金用途。强化预售资金监管，严肃查处房屋预售资金体外循环和截留挪用的行为。强化工程质量安全管理，落实五方责任严格执行工程建设法律法规和强制性标准，严肃查处项目责任主体及人员在建设过程中的违法违规行为。

（三）规范代收代缴行为。税务部门加大对违规代收契税行为的清理力度，通过不同形式加强宣传，严禁开发企业代收契税，一律由购房业主自行申报缴纳。

（四）深化广告宣传管理。加强对房地产广告的联动协作监管，相关部门要将日常监管中发现的违法线索及时推送市场监管部门。市场监管部门对虚假宣传、广告违法以及价格等违法违规行为依法调查处理。

（五）依法依规处理违法行为。城管执法部门加大日常巡查执法力度，依法对相关部门移交线索以及房地产开发领域涉嫌违

法违规行为进行立案调查处理。

（六）依法打击房地产领域违规违法行为。住房城乡建设、市场监管、自然资源、城管执法等部门按照职能职责加强对房地产市场的日常监督管理，政法部门持续统筹协调全市房地产领域扫黑除恶工作。各相关部门进一步加强房地产领域违规违法案件线索的收集，并将违法犯罪线索移送公安机关联合查处。公安机关负责接收、侦办、查处涉及“问题楼盘”违法犯罪问题，大力打击、震慑房地产领域违法犯罪行为，规范房地产市场秩序。

（七）实施联合惩戒。严格按照国务院办公厅《关于进一步完善失信约束制度构建诚信建设长效机制的指导意见》（国办发〔2020〕49号）要求，依法依规认定房地产开发领域开发经营活动中的失信主体，开展失信惩戒。

六、工作要求

（一）提高站位，加强组织领导。各县区政府、广元经开区管委会要进一步提高政治站位，把推动化解处置“问题楼盘”作为重大民生工程、民心工程，成立“问题楼盘”处置推进机构统筹协调化解工作，明确各部门职能职责，组织有关部门建立“问题楼盘”台账，定期召开处置推进会议，通报进展情况，集中协调解决难点问题，确保各类问题有序化解。市级有关部门要根据职能职责及本指导意见制定工作细则，针对共性问题提出一批可复制、可推广的化解模式，并对具体问题给予政策指导。

（二）注重协作，形成工作合力。“问题楼盘”成因复杂，涉及到土地出让、金融信贷、规划建设、资产查封等多个方面，

单依靠某一个部门难以解决所有问题。各县区政府、广元经开区管委会要统一领导，建立健全住房城乡建设、自然资源、财政、税务、金融监管、政法、公安等部门联动协调机制，切实发挥部门协作合力，积极主动作为，为群众提供优质服务，提升行政效率。

（三）依法行政，打击违法行为。相关部门加强行业监管，开展以“双随机、一公开”为基本手段，以重点监管为补充，以信用监管为基础，提升行政执法力度，严厉查处违法违规行为，严肃追究违法主体责任，落实联合惩戒机制，强化房地产开发楼盘的风险研判和监测预警。

（四）强化督查，严肃追究责任。各级目标绩效管理（督查）部门对相关部门执行本指导意见的情况予以督办。在处理项目遗留问题工作中，各级有关单位和部门及其工作人员徇私舞弊、滥用职权、失职渎职的，严肃追究责任；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。同时，要严格“三个区分开来”，运用“四种形态”“容错纠错”机制等措施和办法，支持和鼓励在“问题楼盘”化解等工作中主动担当作为。