

# 兰考县人民政府办公室文件

兰政办〔2019〕14号

## 兰考县人民政府办公室 关于印发兰考县问题楼盘遗留问题处置化解 实施方案的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府各部门：

《兰考县问题楼盘遗留问题处置化解实施方案》已经兰考县政府常务会议研究通过，并经兰考县第十五届人大常委会第21次会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻实施。



## 兰考县问题楼盘遗留问题处置化解实施方案

问题楼盘遗留问题主要是房屋不动产证办理问题，该问题已成为社会各界关注的热点、信访维稳的难点、群众关心的焦点。近年来，县相关部门收到群众信访反映购房后无法办理房屋不动产证这一历史遗留问题尤为突出。现借鉴外地做法，结合我县实际，暂拟本方案。

### 一、工作目标

按照蔡书记在县委十二届九次全会讲话中的问题楼盘百日攻坚要求，在不忽视项目主体违规建设责任的前提下，本着尊重历史、实事求是、维护社会稳定和人民权益的原则，集中解决遗留问题项目房屋不动产证办理问题，以维护群众的正当权益。

### 二、适用范围

在《兰考县城市总体规划》确定的建设用地范围内，截至本方案印发之日前，在国有土地上经规划部门批准建设且已实际使用或主体工程已封顶，不存在新的违规问题，但因存在以下情形（小产权房除外），致使未能办理房屋不动产证的：

（一）局部改变规划建设的；（如楼体位置偏移、退界不足、应建设施未建等）

（二）超出规划批准面积建设的；（如加层、增加基底面积等）

（三）国有土地出让合同未明确设定容积率或设定的容积率

与规划部门批准容积率不一致的；

（四）存在其他违规建设行为的。（如绿地率不足、建筑密度超标、日照不足、停车位不足等）

### 三、具体办法

（一）成立问题楼盘遗留问题处置化解领导小组，小组下设办公室，办公室负责受理及初审工作。

（二）符合适用要求的项目建设单位向领导小组办公室提交详细的书面说明暨申请，办公室提交领导小组会议研究是否符合条件，并对问题项目进行统计汇总。

任务时限：20日内完成

（三）经会议研究同意后，领导小组办公室委托测绘机构对遗留问题项目摸底测量，摸清实际建设规模以及存在的其他问题，测绘结果加盖测绘机构和领导小组公章（或者自然资源局、房管中心、城市管理局、住建局共同加盖公章）。

任务时限：20日内完成

（四）领导小组办公室聘请第三方对房屋结构、质量及消防进行评估，结构、质量评估合格的报住建局备案，消防评估合格的报消防大队核查。

任务时限：20日内完成（与摸底测量同步进行）

（五）自然资源局、城市管理局两家单位根据第三方测量的实际面积、土地出让合同约定的容积率以及批准的规划建设规模，对项目超建面积和容积率进行认定，认定结果上加盖领导小组公

章（或者自然资源局、城市管理局共同加盖公章），财政局、自然资源局、住建局（民防）、税务局分别根据认定结果收取城市基础设施配套费、土地出让金、人防工程异地建设费和契税。

任务时限：20 日内完成

（六）项目方应对存在问题进行积极整改，项目方将整改方案提交领导小组审查，领导小组邀请专家对方案进行论证并进行公告，城市管理局依照相关规定、第三方测量结果以及整改结果对遗留问题项目进行处理（建议对项目方积极解决、减少因违规建设带来的停车位不足等问题的，根据解决程度裁量处罚的上下限，如解决 100%的下限处罚，参照问题解决的百分比按不同等次进行处罚，具体裁量标准以城市管理局意见为准）。

任务时限：25 日内完成

（七）对已售房屋需要权属界定的，由房管中心对房屋权属进行界定并公告。

（八）建设单位补缴土地出让金（自然资源局）、城市基础设施配套费（财政局）、人防工程异地建设费（住建局）、相关税费（税务局）以及足额缴纳罚款（城市管理局）后，领导小组出具认定结果，自然资源局根据领导小组认定结果、测量结果以及房屋质量备案、消防检测核查结果，依照文件规定为遗留问题项目办理房屋不动产证并在证件上明确标注“解决历史遗留问题”字样。

任务时限：15 日内完成

#### 四、部门职责

##### （一）县委改革办（督查局）

负责总结改革创新经验，督查遗留问题处置化解进度。

##### （二）自然资源局

- 1、土地评估，计算并征收土地出让金；
- 2、房屋不动产登记；
- 3、对第三方测量结果进行核算认定。

##### （三）住建局

1、对第三方房屋结构、质量评估报告进行核查，合格的予以备案；

2、根据第三方测量及领导小组认定结果征收人防工程异地建设费。

##### （四）消防大队

对第三方消防安全评估报告进行核查。

##### （五）城市管理局

根据第三方测量及领导小组认定结果对违建情况进行认定并处理。

##### （六）财政局

根据第三方测量及领导小组认定结果征收城市基础建设配套费。

##### （七）税务局

根据土地出让金额征收契税。

#### （八）司法和信访局

- 1、提供涉及手续办理的问题楼盘项目信访线索；
- 2、问题楼盘业主信访接待和思想疏导工作；
- 3、对遗留问题处置化解配套文件的合法性进行审查。（九）

#### 房管中心

- 1、对没有房屋销售备案和售出房屋权属有争议的，对其真实性、合法性进行核实并公告；
- 2、完善物业管理制度，加强小区物业管理能力和服务水平。

#### （十）县公安局

负责涉嫌违法问题的立案侦查、证据收集、资金追踪等工作。

#### （十一）县应急管理局

负责突发问题的处理处置工作。

#### （十二）有关乡镇、街道

- 1、对本辖区内无建设单位的问题项目，组织物业或业主委员会提交申请；
- 2、负责本辖区内问题楼盘信访维稳和协调工作。

### 五、责任追究

（一）对存在问题又不积极向领导小组办公室申报整改的项目，或者申报后不按照实施方案要求进行相关费用缴纳的，由公安局立案侦查，税务局、城市管理局、法院等职能部门对其违法违规行依法严惩。

（二）建立不诚信名单公布制度，对不积极解决存在问题以

及在今后房地产开发过程中因违规建设致使购房者无法办理房屋不动产证的，将房地产开发企业及其法定代表人、实际负责人列入不诚信企业和个人名单，并通过电视台、广播电台、报社、网站等媒体公示为不诚信、不受欢迎的企业和开发者。

列入不诚信企业和个人名单的，禁止参加或变相参与本县土地招拍挂、土地转让及在本县进行房地产开发经营活动，其参与、参加的建设活动，各部门和单位一概不予受理。产生不良社会影响或严重不诚信企业和个人名单，通报驻兰金融机构。

提供虚假资料、虚假手续、虚假票据的，由公安、检察、税务机关依法严惩。

（三）因有关职能部门及其工作人员徇私舞弊、弄虚作假、玩忽职守、受贿索贿、相互推诿、借机把不符合条件的房屋“搭车”办理不动产证等失职渎职行为的，由监察机关依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

（四）城市规划区范围内，拆迁安置项目因安置群众需要，按照县规委会审查同意的规划设计方案先行建设的，参照模拟审批执行，不按违法违规建设处理。

（五）根据本方案解决历史遗留问题的，自然资源局应当在证件中明确标注“解决历史遗留问题”字样，因违规建设产生的其他附属违规建设行为不再单独处理，《关于问题楼盘遗留问题处置化解的意见》为解决历史遗留问题的解释依据。

（六）自本方案实施之日起，凡新发生的违法、违规建设项

目，不适用该方案，由有关职能部门责令整改，职能部门监管责任落实不力的追究部门责任。

附件：1.相关数据计算公式

2.丽景天成计算实例



## 附件 1

### 相关数据计算公式

- 1、超建面积=实际建设面积-规划审批面积
- 2、超出容积率=实际建设容积率-土地出让合同明确的容积率
- 3、城市基础设施配套费=50 元/平方米\*超建面积
- 4、土地出让金由自然资源局委托第三方进行评估
- 5、10 层以上，基础埋深超 3 米的（6 级及以上）  
人防工程异地建设费=1500 元/平方米\*基底面积  
10 层以下，基础埋深不足 3 米的（6B 级）  
人防工程异地建设费=1000 元/平方米\*地上总建筑面积\*3%
- 6、契税=土地出让金额\*4%

## 附件 2

## 申 请 表

建 设 单 位 ( 加 盖 公 章 )	兰考县中原房地产开发有限公司		
项 目 名 称	丽景天成小区		
联 系 人	肖胜利	电 话	13603485016
土 地 审 批 情 况	<input type="checkbox"/> 未办理土地手续		
	<input checked="" type="checkbox"/> 已办理土地手续, 国有土地使用权证办理时间:2012 年 12 月, 证载面积: 10100 m <sup>2</sup>		
规 划 许 可 情 况	规划许可面积: 31597.16 m <sup>2</sup>		
	实际建筑面积: 46836.07 m <sup>2</sup>		
施 工 许 可 情 况	施工许可证时间: 2013 年 6 月 , 规模:		m <sup>2</sup>
	质量备案时间:		, 规模: m <sup>2</sup>
开 工 建 设 时 间	2013 年	完 工 时 间	2016 年
存 在 问 题	<input checked="" type="checkbox"/> 局部改变规划建设的; (如楼体位置偏移、退界不足、应建设 施未建等) <input checked="" type="checkbox"/> 超出规划批准面积建设的; (如加层、增加基底面积等) <input type="checkbox"/> 国有土地出让合同未明确设定容积率或设定的容积率与规划 部门批准容积率不一致的; <input checked="" type="checkbox"/> 存在其他违规建设行为的。(如绿地率不足、建筑密度超标、 日照不足、停车位不足等)		

(以丽景天成小区为例(样表))

其土地证证载面积为 10100 m<sup>2</sup>，容积率为 3.0，最大建筑规模为 10100 m<sup>2</sup> \* 3.0 = 30300 m<sup>2</sup>，原出让地价为 36 万元/亩，即 360000 \* 0.0015 = 540 元/m<sup>2</sup>；

其建筑工程规划许可证证载面积合计为 31597.16 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 30073.56 m<sup>2</sup>；

该小区实际建筑面积合计约为 46836.07 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积为 43234 m<sup>2</sup>（计容面积），地下约为 3602.07 m<sup>2</sup>，超容面积为 43234 - 30300 = 12934 m<sup>2</sup>； <实际计容建筑面积 - 该地块最大建筑规模>，实际容积率为 4.28。

需要补交城市基础设施配套费：（ 46836.07 - 31597.16 ） \* 50 = 761945 元； <（实际总建筑面积 - 规划许可证载面积） \* 50> 需要补交土地出让金： 12934 \* 540 / 3 = 2328120 元； <超容面积 \* 楼面地价（每平方 1 个容积率的土地价格，即每平方米建筑面积对应的土地价格）> 需补交契税： 2328120 \* 4% = 93124.8 元

依据《河南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》行政处罚裁量标准，超出面积 5% 以下为轻微违法，处总工程造价的 5% - 6% 罚款；超出面积 5% - 15% 为一般违法，处总工程造价的 6% - 8% 罚款；超出面积 15% 以上为严重违法，处总工程造价 8% - 10% 罚款。

丽景天成超出面积： 46836.07 - 31597.16 = 15238.91，超建比例： 15238.91 / 31597.16 = 48%，超出建筑面积 15% 以上，属严重违法，应按照 8% - 10% 的系数处罚，假如工程造价为 1000 元/m<sup>2</sup>，需交罚款： 46836.07 \* 1000 \* 8% = 3746885.6 元 <实际总建筑面积 \* 工程造

价\*行政处罚裁量标准系数>需缴纳总金额为 693 万元。