

# 宜昌市伍家岗区人民政府

## 关于宜昌市六届人大四次会议 第 130 号建议的答复

分类:A

彭正平代表:

您提出的关于尽快解决办理城郊居民还迁房不动产登记证的建议收悉,经调查核实,并综合相关部门意见,现答复如下:

### 一、伍家岗区村民安置房建设及办证基本情况

#### (一) 建设及验收情况

截止 2019 年 6 月底,伍家岗区已有 13 个村累计开工建设征地拆迁集中安置小区 41 期,已竣工 32 期、房屋 14360 套,分配到户房屋 13124 套,入住被拆迁村民 22030 余人。

根据对在建和竣工安置小区的前期审批、验收等情况调查,土地权属来源清楚的 33 期,占小区总数的 80.50%;建设工程符合规划且已验收的 32 期,占小区总数的 78.01%;房屋竣工已完成综合验收的 23 期,占小区总数的 56.10%。

#### (二) 不动产权证办理情况

2014—2016 年,伍家岗区先后对联丰村城东花园、共勤村勤兴花园等小区村民安置房办证进行试点,由原房管局牵头对村

民安置房进行了调查和测绘,但都因各种原因而搁浅。截止目前,我区尚未实现村民安置房办证零突破。

## 二、影响村民安置房办证的主要问题

自 2005 年宜万铁路征地建设,伍家岗区对被拆迁村民开始实行集中安置。因一些历史原因,征地拆迁集中安置房建设大部分都是“先建后批”、“边建边批”,未严格按基本建设程序要求进行,因土地、竣工、税费等登记要件手续未取得或缺失无法办证。主要问题为:

(一)因未取得合法土地使用权或改变用途及用地范围等无法办理供地手续,申请人无法提供土地权属来源资料的 8 期,占已竣工小区 25%。

(二)因违反建筑标准建设而未取得综合验收证明,致申请人无法提供房屋已经竣工材料的 9 期,占已竣工小区 28%;符合规划条件已经完成验收、具备《建设工程验收规划条件核实合格证》的 32 期,申请人全部可以提供建设工程符合规划的材料。

(三)因在征地安置过程中,以区建管办或村委会为主体的安置房建设单位都是代建代管,不属于商品房开发,没有销售行为和赢利;被集中安置的村民原住房属个人投资兴建的有证合法住房,因城市扩张项目建设被拆除,仅按合法面积等面积还房,既没有获得包括土地价值在内的房屋补偿,也不属于购买房屋和产权交换,全部未缴纳相关税费,因而申请人无法提供税费缴纳

凭证的，占已竣工小区 100%。

（四）因被拆迁房屋属于农村宅基地管理范围，其用地、规划审批及土地使用证等都是“户主”登记，征地拆迁过程中因家庭内部利益平衡而按配偶、子女等新权利人签订了拆迁补偿合同和还房合同，还建房权利主体与被拆迁房原权利主体不符，导致还建房权利主体确定意见不一致，此类情况约占被拆迁户 80% 左右。

（五）房屋交易环节中的所有应交税费（国有土地使用税、增值税和契税等）全部没有缴纳，不能提供不动产登记所需的纳（免）税信息反馈单。

综上，在已竣工的 32 期安置小区中，可以提供土地权属来源材料的 24 期，占 75%；可以提供符合规划材料的 32 期，占 100%；可以提供综合验收材料的 23 期，占 72%；可以提供相关税费缴纳凭证的为 0 期。

### 三、给市人民政府的建议

（一）免征安置房办证相关税费，有销售和买卖情形的除外。根据调查统计情况，税费缴纳是村民安置房办证的最大障碍。根据尊重历史，实事求是、民生优先原则和村民安置房的特殊性，以及宜昌市人民政府《关于城郊新村建设的现场办公会议纪要》（〔2007〕34 号）和农村宅基地管理相关规定，建议对村民安置房办证按照农村宅基地管理，免征土地使用税、增值税、契税等

税费，或政府出台文件规定，或相关部门提供《纳（免）税信息反馈单》。依法确需纳税的，计入征地成本，由征地拆迁单位或政府承担。其次时房屋维修基金和办证过程中的测量费、图纸费及工本费需由区政府出面与市住建局、市不动产登记中心协调缴交方式。

（二）坚持合理合规、查处与办证相分离原则。对未严格按照用地和建筑标准建设的，相关部门依法查处并提出意见，登记机构按查处意见同步办证。

1.对于土地权属来源材料欠缺的，采取依法查处与办证分离同步进行方式处理。

（1）对于未取得合法土地使用权或改变用途及用地范围等情况，未办理国有土地审批手续的，由自然资源和规划部门负责依法查处并完善用地手续。

（2）对于村民安置房已使用土地属于其他单位，因未达成征收补偿协议而不能办理供地手续的，由区住房保障服务中心负责解决，再由自然资源和规划部门负责补办土地相关审批手续。

（3）对于村民安置房已使用土地处于抵押状态的，待抵押期满解除抵押后，由自然资源和规划部门负责补办土地相关审批手续。

2.对于建设工程竣工验收材料欠缺的，由住建部门负责补办或出具意见。

(1) 对于未进行竣工综合验收的，由住建部门组织验收，并补办《建设工程竣工验收备案证明书》、《建设工程竣工验收备案表》等验收材料。

(2) 对于违反建筑标准建设而未取得竣工综合验收材料的，由住建部门依法处理，对整改达标的出具符合竣工验收的意见。

(三) 还建房权利主体按照《房屋拆迁还房合同》中权利人名称确定。对于还建房权利主体与被拆迁房屋权利主体不一致的，由村民委员会会同区新区办，对安置小区还房安置情况进行核实确认，区、乡政府审核把关，明确还建房权利主体，登记机构按照《房屋拆迁还房合同》中权利人名称进行登记。房屋面积按照原被拆迁房屋合法面积加上因还建房结构原因控制调标范围内的面积进行登记。

(四) 尽快制定村民安置房办证指南。宜昌市人民政府网2019年6月28日发布的《不动产登记业务指南》明确了13种登记类型的服务对象、登记所需材料、工作流程、办理时限等，但涉及国有土地使用权和房屋所有权转移登记的，只有存量房和商品房，而村民安置房群体是时代造就的特殊“对象”，既不是存量房更不同于商品房。

(五) 区政府成立村民安置房登记发证领导小组，组建由自然资源和规划、住建、税务、财政、新区办、公安、伍家乡政府等部门参与的工作专班。负责收集、完善登记发证材料，并授权

利人委托，承担向登记部门提出申请等日常事务，按照成熟一期申办一期，成熟一栋申办一栋，依次推进，逐步完成登记发证工作，彻底解决长达 14 年久拖不决的办证难题，实现广大被拆迁村民“持证住房”的迫切愿望。

#### 四、市人民政府的批示情况

2019 年 6 月，伍家岗区人民政府向市人民政府提交了《伍家岗区人民政府关于协调办理村民安置房不动产登记证的请示》（宜伍府文〔2019〕29 号）。8 月，市人民政府批示：建议请市自然资源和规划局牵头，会同市住建局、公共资源交易中心等部门，对城区村民安置房不动产登记情况进行调查摸底，分类提出办理相关政策性意见报市政府研究决策。下一步，我区将积极配合市直部门调查摸底工作，力争早日启动办理安置房登记工作。



责任领导：王 亮

联系电话：18972020218

承 办 人：杨 君

联系电话：13972006099

邮政编码：443000

公开情况：公 开