

各地自然资源部门积极推进产权证历史遗留问题化解

累计化解历史遗留问题房屋2000多万套

热点关注

□ 本报记者 张维

“有恒产者有恒心”，“小红本”承载“大民生”。看似一本小小的不动产权证书，却关系着千家万户的“安居梦”，守护着人民群众的重大财产权益，更是老百姓心里最踏实的“定心丸”。

记者近日从自然资源部了解到，近年来，自然资源部全力化解历史遗留问题，为群众办理不动产权证书，取得了显著成效。各地自然资源部门坚持人民登记为人民、高效登记安民心，积极担当作为，主动沟通协调相关部门，用心用情办好群众身边可感可及的实事。

风险项目按期完工 小区业主顺利办证

2024年6月，位于浙江省杭州市拱墅区东新街道的“阳光城·檀映里”商品房项目，在经历了开发商“暴雷”后，一度以为拿不到不动产权证的业主们终于迎来了“好日子”。

2024年6月12日，该项目完成不动产首次登记，此后已预售网签住宅业主222户均得以顺利办证。首登次日10时止，就有超过50%的业主通过“交房云登记”取得不动产权证(电子)，业主代表赠旗点赞。

此前，于2021年开工的上述项目一度被列为市级房地产风险项目。因开发商资金紧张，无力偿还银行开发贷，拖欠工程款，项目被法院查封无法办理首次登记。业主情绪激动，多次信访，要求尽快办理不动产权证。

对此，属地政府成立项目风险防范及化解工作组，提出持续常态指导，按期保质交房交房、牢牢聚焦竣工和“交楼”这一核心目标，紧盯项目工程进度和质量不放。区专班督促项目公司合理安排工程进度，精准制定资金拨付计划，落实专业部门按照既定节点开展督查，成功实现项目按期保质完工。

核心阅读

不动产统一登记实施以来，全国累计化解历史遗留问题房屋2000多万套，涉及办证的各类突出问题得到有效化解。特别是2024年以来，全国共化解长期积压的各类跨部门“硬骨头”问题340多万套，化解工作进入“快车道”，取得显著成效。



工。市区两级部门通过上门沟通、协调推进、约谈督促等手段，及时有效化解规划验收、通水、排污许可、档案验收等8项影响项目按期竣工的关键问题，并顺利解决因其他项目债务纠纷导致的本项目竣工验收盖章问题，推动实现项目按期如期完成。2023年9月28日完成竣工备案，9月30日完成集中交付。

同时开辟司法执行路径，通过法院开具协助执行

通知书等方式，推进住宅产权证办理。并回应业主迫切需求，协调入学落户事宜。针对业主关切的女子女入学落户问题，属地政府积极协调教育、属地街道及相关学校，及时梳理业主子女入学个性化需求，结合学区划分实际分类进行化解。目前，15户存在入学需求家庭已全部顺利解决入学资格问题，所有住宅业主均可按相关流程正常办理落户。

据浙江省自然资源厅自然资源确权登记局一级调研员方剑强介绍，2024年以来，浙江省自然资源系统纵深推进登记前端环节历史遗留问题化解，探索形成“问题溯源、数字监管、协力共管”等经验做法。群众反映强烈的房地历史遗留问题化解成效显著，常态化长效机制不断完善，群众满意度进一步提升。

全面摸排建立台账 责任到人挂账销号

“各地的创新实践，有效化解了历史遗留问题，顺利为群众办理了不动产权证书，充分彰显了党和政府以人民为中心的发展理念。”自然资源部自然资源确权登记局局长胡善顺说。

不动产统一登记改革以来，登记的规范化、便利性持续提升。人民群众的获得感、幸福感和安全感不断增强。与此同时，由于房地产开发建设项目业务链条长，历史上一些项目在审批、建设、竣工、交易、监管等前端环节不衔接、不规范，导致部分房屋法定要件缺失，无法登记办证。群众拿不到不动产权证书，影响落户、入学、融资等需求，成为群众的“急难愁盼”问题。

为此，自然资源部曾多次借力重大专项活动，持续推动问题化解。如2017年部署不动产登记“中梗阻”问题全面排查整改；2018年部署全国不动产登记窗口作风问题专项整治；特别是2021年自然资源部将化解工作纳入党史学习教育“我为群众办实事”实践活动，组织全国自然资源系统集中攻坚，各地普遍建立起“政府主导、部门联动”的工作机制，制订专门工作方案，

合力推动历史遗留问题化解。

“对历史遗留问题，如简单套用最新的政策标准往往难以解决，只有尊重历史、实事求是、因地制宜采取针对性政策举措，才能真正为群众解难题、办好证。”胡善顺说，针对相关手续不完善，开发主体灭失、房地信息不一致等历史遗留问题，2021年自然资源部专门出台政策文件，分类施策，打通问题化解路径。全国省(区、市)、市(州)、县(区)各级结合各地实际先后出台一大批政策文件，为历史遗留问题化解提供政策支撑。各地用“绣花功夫”全面摸排问题，建立“国家—省—市—县”四级到户台账，实行责任到人、挂账销号，全力化解历史遗留问题，为群众办理不动产权证书。

制度建设的作用非常关键。广州市规划和自然资源局党组成员、副局长陈容介绍，广州通过制度建设“利民生”，推动“个案处理”向“类案规则”转变。把化解历史遗留问题工作中行之有效、群众满意的经验做法，总结提升为普适性、指导性的政策法规，提供坚实制度保障。一是权益保障“法治化”，2022年率先将“历史遗留办证”写入《广州市不动产登记办法》，并将“证缴分离”举措写入2023年的市政府规范性文件，明确用地(开发建设)单位缴交土地出让金及违约金与群众无过错办证相分离，为群众先办证，土地出让金及违约金同步由相关部门追缴。二是政策供给“类型化”，编印广州市化解历史遗留问题《典型案例汇编》《政策文件汇编》(一问一答)，指导全市统一操作，用足用好化解政策，为群众办理不动产权证书。三是操作规则“标准化”，动态更新全市统一的《业务操作手册》，以及不动产登记办事流程图、办事指南，实现线上线下、市区两级流程、标准、申请材料“三统一”，有效杜绝了因规则滞后或标准不一致致企业群众办事难的问题。

“未来，随着化解工作的不断深化，将有更多群众享受到不动产登记改革带来的红利。”胡善顺说。

依法依规灵活创新 切实防止借机搭车

在坚持“群众无过错即办证”，积极推进历史遗留问题化解，维护群众合法权益的同时，各地坚持原则、严守底线，严肃追究相关责任主体的违法违规责任，切实防止违法违规问题“借机搭车”合法化。

比如，山西省自然资源厅本着尊重历史、实事求是、依法依规、灵活创新的原则，先后印发工作方案、处置流程、台账管理等文件，明确从搜集资料、调查问题，到会上研究、拟定政策，再到分配任务、补办手续，最后到办理登记、追缴税费的一整套办事流程，实现全省政策尺度一致、工作流程一致。

山西省自然资源厅自然资源确权登记局一级调研员宋维柱说，山西在坚持“应办尽办”的同时，反复强调要依法依规、分类处置，严格杜绝“搭车办证”，对于能够通过市场行为推进的，原则上不通过行政手段干预；在积极推动为群众办事的同时，同步推动违法违规问题，坚决避免“劣币驱逐良币”和“遵纪吃亏、违法得利”情况的发生。

如今，影响登记办证的历史遗留问题化解工作取得重要阶段性成效。不动产统一登记实施以来，全国累计化解历史遗留问题房屋2000多万套，涉及办证的各类突出问题得到有效化解。特别是2024年以来，全国共化解长期积压的各类跨部门“硬骨头”问题340多万套，化解工作进入“快车道”，取得显著成效。人民群众重大财产权益得到切实维护，群众的“急难愁盼”问题得以迎刃而解。

胡善顺表示，下一步，自然资源部将进一步强化政策供给，持续指导各地因地制宜运用好政策文件，健全完善日常化解和防范新增问题的长效机制，充分凝聚合力，大力纵深推进历史遗留问题化解，全力以赴办好群众身边可感可及的实事，为人民办好证，为群众排忧解难。

“未来，随着化解工作的不断深化，将有更多群众享受到不动产登记改革带来的红利。”胡善顺说。

以文书标准化为抓手 规范行政检查全流程

慧眼观察

□ 李震

行政检查的法治化、规范化程度，与减轻企业负担、提振市场信心、优化营商环境质量息息相关。近日，司法部办公厅印发《行政检查文书基本格式文本(试行)》(以下简称《基本格式文本(试行)》)，以文书标准化为抓手，推动行政检查全流程再造，为行政检查进一步规范化提供了重要制度支撑。

《基本格式文本(试行)》由前言、十一项说明和七种文本模板组成，具有以下几个突出特点：

一是体系化。通过标准化模板明确了行政检查的文书种类、格式要素和填写规范，将检查流程拆解为“审批—通知—实施—记录—反馈”等关键环节，不仅覆盖了事前审批、事中记录、事后告知全流程，还针对抽样、勘验、询问等具体场景提供了专门的文本。这种体系化设计有助于有效解决以往不同部门、地区文书格式不统一的问题，将显著缩小执法尺度的差异，提升行政检查的权威性和公信力。

二是法治化。将依法行政理念贯穿行政检查全过程。明确了行政检查的法律依据、执法主体、任务来源、检查频次等文书基本要素，确保权力不越位、不缺位；明确检查人员必须配备并出示有效执法证件，不得以其他证件代替，同时要求协助检查人员人数必须事先确定；将告知义务、回避申请、权利救济等原则细化为条款及操作规范，明确“不得违法改变法定程序，不得违法减损被检查人权益，不得违法增加被检查人义务”；通过全过程留痕的总体要

求，以及在《行政检查通知书》背面印制“五个严禁”“八个不得”的具体要求等，形成有效约束和监督。

三是科学化。《基本格式文本(试行)》确立了双重分类管理机制，一方面以检查实施方式为标准，区分现场检查与非现场检查并分别予以规范；另一方面则以任务来源为标准，将计划性检查与因投诉举报、转办交办等情形引起的突发性检查相分离，规定前者需标注年度检查频次以避免重复检查，后者则不受年度检查频次限制。此外，明确区分了涉企检查和涉自然人检查，并允许各地区、各部门在统一框架下结合实际情况制定细化规则，以实现统一性与灵活性的有机平衡。这种分类动态治理机制的构建，不仅有助于提高行政检查的精准性，还为特殊情况的处置预留出一定空间。

四是智能化。积极应对数字化监管趋势，回应了非现场检查与数字化转型需求。在文书送达环节，明确将微信、短信等能够确认被检查人收悉的即时通讯工具纳入法定电子送达方式范畴。在减轻企业等行政相对人负担的同时，提高了文书送达的效率与准确性，不仅明确了视频连线等非现场检查方式的合法性，还鼓励探索建立健全全过程数据化记录工作机制，为“非接触式执法”预留制度接口，有助于实现执法过程的全程留痕和动态可溯。

《基本格式文本(试行)》通过前言、十一项说明和七种文本模板，形成了行政检查的规范图谱，其核心要求主要包括以下五个方面：

一是文本填写的法定性。在内容填写上，要求行政检查文书在文书填写时应当“合法规范、客观全面、准确完整”。在主体规范上，要求必须使用行政执法主体全称或规范简称，多主体联合检查的需在落款处分别列明并加盖印章，杜绝“临时机构”

“专班小组”执法和责任推诿等情况。在法律文件引用上，要求文书所援引的法律、法规和规章精准无误，确保每项检查均有明确的法律依据。

二是文书管理的可溯性。规定《行政检查审批表》《行政检查通知书》和《行政检查情况记录表》为必备文书，且必须包含执法主体、文号、年份、顺序号等要素。在此基础上，实行唯一编码规则，通过规范连续编号实现行政检查全流程可溯，为执法监督提供准确靶向。

三是检查记录的严谨性。规定现场检查(勘验)笔录、询问笔录需经被检查(勘验)人、被询问人确认后逐页签名或盖章，对于记录中的修改部分需特别确认、杜绝事后篡改可能。对于拒不配合情形，执法人员应当注明有关情况并引入见证人见证机制，以保证检查记录的法律效力。

四是执法资格的强制性。要求执法人员实施行政检查时，必须配备执法证件，严禁以工作证、介绍信等其他非正式证件替代执法证件，以防范无权、越权执法情况的发生。

五是救济权利的明确性。一方面，《行政检查通知书》明确将拒绝执法检查、申请回避、获得救济等内容列入“权利告知”部分，并相应设计了回避申请决定书；另一方面，现场检查(勘验)笔录和询问笔录中也明确要求告知被检查(勘验)、被询问人享有陈述和申辩的权利。



为切实降低“孤寡独居”家庭的火灾隐患，防止“小火亡人”火灾事故发生，山东省枣庄市公安局台儿庄分局近日联合消防、应急、综治等部门开展“孤寡独居”家庭火灾隐患排查宣传活动，敲门入户为群众送去安全避险知识，帮助排查家庭消防安全隐患。图为工作人员为群众普及消防安全知识。
本报通讯员 季龙 摄

□ 本报记者 李震
□ 本报通讯员 祁文娟

刚性监督立规矩 柔性执法优服务 河北元氏创新执法模式护航企业健康发展

为进一步加强涉企行政执法监督，建设高质量的法治化营商环境，针对当前行政执法中存在的突出问题，河北省石家庄市元氏县司法局积极发挥行政执法协调监督职能作用，创新“刚性监督”与“柔性执法”相结合的模式，全面提升涉企行政执法质效。

元氏县司法局不断完善行政执法监督联动机制，强化与纪检监察相关部门的衔接贯通力度，建立司法行政机关与纪检监察工作联席会议制度，推进司法行政机关与纪检监察机关的协作配合。同时，建立行政执法部门信用惩戒机制，针对行政执法部门违法开展涉企行政执法活动的情况，严格依照相关规定启动追责程序，并将该部门纳入信用黑榜，督促规范执法行为。

为持续推进涉企行政执法规范化法治化，元氏县司法局全面收集整理《涉企行政执法典型案例》，作为培训教材供行政执法人员学习参照。成立考评小组，采取定期考核与不定期抽查相结合的方式，每年组织一次全面考核，同时不定期对执法人员进行现场检查或案卷抽查，对考核不合格人员，依法依规作出严肃处理。

元氏县司法局持续加强执法过程监督，聘请20名行政执法社会监督员，设立5家企业行政执法监督监测点，定期收集企业监测点和社会监督员意见建议，进一步提升行政执法监督工作效能。组织开展“跟访式”行政执法监督活动，通过“你检查我监督”的创新执法监督举措，确保执法规范有序进行。

为充分尊重企业感受，元氏县司法局创新探索涉企行政执法案件经济影响评估制度，要求行政执法部门在对企业实施具体行政行为时，针对企业生产经营影响进行分析评估，并作出有效防范和处置，最大程度降低行政执法活动对企业生产经营产生的负面影响。此外，定期开展企业反向测评机制，建立双向互动机制，增强企业话语权，切实维护企业合法权益。

清单之外无检查 执法行为同步评

银川一季度涉企行政检查频次同比下降近三成

规范涉企行政检查

□ 本报记者 申东

建立涉企行政检查事项清单，梳理并公示行政检查事项1375项，确保“清单之外无检查”；上线运行行政检查“扫码入企”，企业扫码核实行政检查主体、人员、检查事项等信息，同步评价执法行为，进一步提升执法科学化规范化水平……宁夏回族自治区银川市规范涉企行政检查，全面整治涉企行政检查突出问题。数据显示，一季度全市涉企行政检查频次同比下降近30%，切实为企业减负，让企业安心生产开拓市场。

“以前，我们每年要接待应急、生态、消防等多个部门的数次检查。去年5月，银川市金凤区启动‘综合查一次’工作后，我们接待的检查都是多个执

法部门联合执法，执法检查的频次明显减少。”近日，中国石油银川分公司金凤区党支部书记赵雨丹谈到“综合查一次”联合执法时深有体会地说。

去年5月，金凤区协调市场监督管理、消防救援等执法部门，试点推行跨部门、场景式行政检查。通过建立“综合查一次”名录库，制定应用场景清单，派发检查任务，规范实施流程，强化检查结果应用，率先在一般工贸企业、大型商贸综合体、加油站、中小学、幼儿园开展“综合查一次”。

今年，银川市全面落实“综合查一次”联合执法制度，梳理第一批15项联合执法事项，集合各类检查事项至“一张检查清单”。比如对于每个家长都关注的校园食堂食品安全问题，清单规定由市场监管部门牵头，联合教育部门以现场检查的形式，开展联合执法。行政检查内容包括对食品经营许可证、食品安全管理情况、人员管理情况、对学校食堂及学生集体用餐的行政检查，指导监督学校加强

食品安全教育和日常管理，降低食品安全风险。

银川市司法局副局长蒋丽萍告诉记者，不仅执法检查事项“瘦身”，检查频次也大大减少，企业满意度显著提升。同时，银川市还推行非现场行政检查制度，充分运用在线监控、视频监控、大数据分析等信息化手段，实行远程监管、移动监管等非现场检查，对能通过书面核查、信息共享、智慧监管等方式监管的，不再入企现场检查。

近日，银川市生态环境综合执法队执法人员来到永宁县宁夏时代森森家具有限公司开展双随机任务执法检查，在进入厂区之前，执法人员先登录宁夏行政执法App出示行政执法电子检查证，随后企业的工作人员通过微信扫描二维码就可以清楚地了解本次执法检查的执法人员、检查内容等所有信息。执法人员进入该企业检查的环境影响评价和排污许可证执行情况、废气治理设施运行情况等所有执法记录以及发现的问题均向企业公开，方便

企业查询整改。同时，企业可对执法服务态度、服务过程、服务成效进行评价并提出意见建议。

今年，银川市生态环境局全面推行“扫码入企”，将列入执法检查计划的企业100%录入“行政执法监督平台”，并将任务精准分配至执法人员手机App。今年以来已开展“扫码入企”检查86家，实现了执法过程的全程留痕和可追溯管理。

蒋丽萍说，今年，银川市全面推行行政检查“扫码入企”，企业主动亮码是预防执法风险的关键举措，既能有效避免多头、重复和随意检查，又能提升执法规范化水平，强化日常监管，加强对涉企行政检查的规范管理。今年以来，全市已开展扫码检查704次。

同时，银川市还强化联合监督，建立市政府行政执法监督与人大、纪检监察、法治督察、审计监督等“十联动”机制，协同开展行政执法监督，强化个案监督，公布投诉举报电话，对未按照规定程序实施检查，超过频次上限检查，以及违反“五个严禁”“八个不得”等相关要求乱检查的，发现一起查处一起。目前，银川市人民政府行政执法协调监督局已向各行政执法部门下发工作提示函4份、监督通知书4份和监督案件转办单5份。