

房本办理难，难在何处

房本办理难投诉问题采访追踪



追踪房本办理难

新华社记者

房产是百姓最重要的资产。不少人拿出半生积蓄，却在房本办理上遭遇“梗阻”。近日，新华社记者根据从国家政务服务大厅等渠道了解到的线索，分赴河北、江西、北京、广西、山东，调查投诉百姓遭遇的房本难题，追问政府解决办法。以下为采访实录：

河北井陉：政府颁发的房本变“废纸”

何时完成土地审批？

反映问题：河北省石家庄市井陉县欢喜岭福泽苑小区的刘大爷反映，2011年他取得福泽苑小区房产的房屋所有权证，但2016年要更换成不动产权证时，因土地没有落宗无法更换，且不能办理房屋抵押等手续。

记者调查：记者带着刘大爷来到井陉县政府，将开发商、县住建局、县自然资源和规划局相关负责人找来当面采访。开发商河北致远房地产开发有限公司副总经理刘勇介绍，14、15号楼的土地为公司与微水村私自签订的购地合同，支付给村里130万元费用；井陉县住房和城乡建设局副局长李杰铭表示，当时规划部门超出登记范围的土地“私自”办了规划证，小区“五证齐全”，居民合法办理了房本；县不动产登记中心主任马喜萍说，2016年5月，不动产权证办理由住建部门移交给不动产登记中心后，14、15号楼因超出土地登记发证范围，全部坐落在微水镇微水村集体土地上，“房地一证”无法实现数据关联，不能正常办理房屋过户手续。

部门回应：井陉县自然资源和规划局副局长赵志江表示，对开发商违法占地行为已处罚完毕，正在进行这块土地转用征收的一系列审批工作。审批完成后，将土地与居民住房关联起来，可换取不动产权证，居民房本自动恢复有效。

记者点评：这是一起当地政府部门对房地产市场监管失职引起的问题，个别政府工作人员滥用职权、弄虚作假，百姓无辜受害。政府面对记者给出的解决方案是“等待土地审批下来即可解决问题”。土地何时审批下来？老百姓何时最终拿到房本？新华社记者将持续关注，直到问题解决。

江西吉安：多次承诺“正在办理”

分几批？何时办完？

反映问题：江西省吉安市青原区阳光丽锦苑小区居民反映，2017年购买该小区商品房，当时开发商承诺立即办理不动产权证，但到现在仍未拿到。

记者调查：记者1月初来到阳光丽锦苑小区，采访了多名业主。业主2015年底收房入住后，多次和开发商江西省吉水县房地产开发公司协调办理房本，并到相关部门反映情况，每次都说“正在办理”，让业主“耐心等待”。

部门回应：吉安市住建局副局长范川告诉记者，2016年在对该小区竣工验收时，发现小区的消防、电力和规划等不符合验收条件，要求开发商整改。开发商2018年10月完成消防整改。2021年1月8日通过竣工验收。范川说，后续所需的房屋测绘、税务清算等工作正在进行。1月19日，青原区住建局党委书记段联斌告诉记者，当天启动办理房本。到22日，已有10户拿到了房本。1月22日夜，小区多位业主向记者反映，开发商已暂停办证。段联斌表示，开发商资金紧缺，不能做到200多户全部一次性办完，后续将分批办理。

记者点评：妥善解决民生所盼，是为民服务的应有之义。分几批？何时办完？新华社记者将继续关注。

北京房山：10年办不了证

怎能以“协调推进解决问题”而了之？

反映问题：北京房山窦店镇世界名园小区B区18号



添堵

楼业主反映，开发商私自将1楼由住宅改为商业，导致入住10年拿不到房本。

记者调查：记者1月初来到18号楼，业主董丰宇反映，他通过信访、诉讼等途径维权。2018年4月，房山区法院判开发公司“于2018年12月31日前办理房屋所有权证”，但至今没有下文。

部门回应：窦店镇政府、房山区住建委有关负责人对记者表示“不便接受当面采访”，正“协调推进解决问题”。书面反馈如下：该小区共有383户不能办证，主要涉及开发商未完成幼儿园配套、未完成相关代征道路移交、无法补齐前期代缴契税等。开发商以资金问题为由拖延，住建部门已3次约谈督促其尽快完成配套设施建设。

记者点评：各方信息显示，开发商债务、工程配套、扯皮等问题影响不动产权证办理。有关方面应拿出对策，将百姓10年之难早日画上句号。新华社记者将持续跟踪。

广西南丹：开发商诈骗在逃致房本无法使用

谁为居民受害买单？

反映问题：广西南丹县“南丹·百舜建材城”小区多位居民反映，有房本，房屋却无法进行正常交易。

记者调查：记者于今年1月初随业主张女士前往南丹县不动产登记中心，工作人员覃灵称“百舜建材城小区的房子被查封了”。记者又来到南丹县公安局，副局长韦吉全说，开发商百舜集团负责人陈月朗涉嫌重复抵押小区房屋515套，公安部门已将此立为合同诈骗案，嫌疑人逃往国外，力争今年把这个案件审理办结。

部门回应：南丹县住建局局长刘羽说，作为牵头部门，无论是否能够抓到陈月朗，会按相关司法程序推进。

记者点评：开发商陈月朗在逃、有关方面材料审批漏洞或是交接问题，都不应影响百姓利益。对此事新华社记者将持续关注。

山东烟台：上千户业主办不了证

今年3月能拿到房本吗？

反映问题：2020年11月，烟台市芝罘区阳光上城业主反映，买房近10年，一直办不了不动产权证。

记者调查：记者1月初来到小区，与烟台市渤海置

■新华时评

“十年办不下一个证”，并非房地产“办证难”的孤案。一家几口人甚至几代人攒的钱，变成不能交易、无法抵押、难以继承的“不能动”的房产。所谓“历史遗留问题”这堵墙，对普通人来说，不能成为“鬼打墙”。

不动产“登记难”的历史遗留问题，主要是实施不动产统一登记之前形成的问题。中央决定实施不动产统一登记，目的就是打破条块分割、部门利益，保障交易安全，保护不动产权利人合法权益。不动产统一登记实施6年，确实方便了企业和群众，激活了沉淀资产，撬动了家庭发展新杠杆。但分散登记下被掩盖的问题，也开始较大面积曝光：规划不规范的、用地不合法的、质检不合格的，甚至企业卷铺盖跑路的，都藏不住了。这些问题量大面广，社会关注度高，群众意见强烈。

历史遗留问题，说起原因千万条，归根到底还是服务老百姓这一条。不能让群众为“历史遗留问题”买单。只要坚持以人民为中心，问题都可以有序解决，各地也积累了不少成功经验。如党委政府统一推动，各部门协调解决。是职能部门责任的，哪里脱节哪里接；是开发企业责任的，欠款要追缴责任要追究，但不得作为百姓办证的前置条件等等。分门别类，对症下药，办一个是一个，一栋楼一栋楼地办，一个小区一个小区地办，解决“办证难”问题，完全可以成为加强社区治理、搞活基层工作的一大突破口。

目前各地给“办证难”问题归类，动不动就是十来项，有的分类下面还有众多子项，“谁的孩子谁抱走，孩子多得数不清”，表明我国不动产登记内容、环节过多。分散登记，条块分割，多头管理，八九个部门管一套房，把不动产登记当成一种行政权力，早就不适应社会主义市场经济了。在物权法实施多年之后，在民法典全面实施的时代，使不动产登记真正从“行使部门权力”变成“保护公民权利”，进一步简政放权，推动“放管服”改革，既是解决历史遗留问题之策，更是避免新的“办证难”产生的治本之术。

（记者王立彬）新华社北京1月23日电

（上接1版）

国际消费中心城市：留住中高端消费活力

时尚集市、网红街店、艺术展览……沿着朝阳区“望京小街”徐徐漫步，一步一景。这条新晋“网红”商街，自2020年8月开业以来，累计客流已超过210万人次，销售额接近3亿元，一场“超级汉堡节”活动吸引在京外国友人近万人次“打卡”。

“加快布局一批市内免税店，增强国际消费社区吸引力、建设信息消费示范区、发展有品质的夜间经济”，“十四五”时期，北京将在打造国际消费时尚地标、促进新型服务优质供给、推进传统消费扩容提质方面频频“亮招”。

“打造国际消费中心城市既要保留中国元素和区域特色，又要整合文化、旅游、商业、艺术等要素，实现城市更新与国际化商业街区有机融合。”“望京小街”改造运营负责人宋亮表示，“北京深入挖掘城市文化资源和原创IP能力，持续提升国际化时尚创意体验，培育了新消费业态。”

统计显示，过去五年，消费主导地位更加突出，北京全市消费率提高到6成以上。北京市人大代表、北京汉光百货有限责任公司董事长王小雨表示，期待未来通过完善商圈布局、完成改造提升，不断提升消费体验，让良好的消费氛围吸引越来越多的国际品牌入驻北京，丰富市民的“购物车”。

全球数字经济标杆城市：新经济标杆引领

在海淀区稻香湖，百度Apollo自动驾驶汽车已经面向公众开展了多次试乘体验。依靠多目摄像头和多角度雷达实现自动驾驶的车辆根据手机预约接单，开启行程后，转向、变道、调头、等候起步，约9公里的路程，平稳顺利完成。

“建成一批高级自动驾驶（L4级别），运行总面积超过1000平方公里，实现限定区域内高级别自动驾驶汽车规模化运行……”未来，北京将畅通“数字智能技术—数字智能经济—数字智能社会—数字智慧城市”发展路径。

“十三五”时期，北京数字经济快速发展。北京市经信局科技处处长全海威说，作为数字经济的核心，北京市软件和电子商务产业贡献率最高，为实现经济转型升级、提供数字赋能奠定了扎实的基础。

“未来五年，北京要努力建设全球数字经济标杆城市。”北京市发改委主任谈绪祥说，作为未来经济发展的主要突破口，将从新基建、新技术、新场景切入，打通数字资源流通瓶颈，加速企业的数字化赋能，并延伸到数字政府和数字社会治理，最终系统构建数字经济发展的完整生态。

高品质宜居城市：城市管理提质增效

在海淀区的南沙河、清河、颐和园等水域，129套“零接触式”监测点位应用了量子点光谱传感芯片技术，使海淀全域的河湖水质得到实时全程监测。“在城市大脑连接的生态环境智慧化综合治理场景，可对水质变化趋势进行感知及变化预警。”技术提供方、芯视界（北京）科技公司创始人鲍捷说。

规划纲要草案提出，充分运用数字化智能化新技术，赋能城市管理、支撑社会治理，让城市品质落在细微处，实现城市共治共管、共建共享。

城市大脑“懂”业务，城市管理变“聪明”。在海淀区，随着“垃圾分类处理科技支撑工程”等项目推出，社区垃圾桶等地的实时状况一目了然。“多部门的数据信息实时共享，城市管理提质增效。”海淀区城市大脑专班办公室副主任巩振文说。

在探索超大城市治理的有效路径上，北京坚持“以人民为中心”，构建着更加高效、智能的社会治理体系。“随着多元参与、社会共治，城市管理将更加贴近百姓的生活需求。”中国社科院城市发展与环境研究所研究员单菁菁说。

着眼2035，北京将努力建设好伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都。

北京，未来可期！

（记者乌梦达、鲁畅、邵思聪、杨淑君、陈钟昊、关桂峰）

新华社北京1月23日电

如何破解房本办理难，各界共支招

从事律师工作，长期关注商品房权属证书的办理

观点：开发商主导房产建设，牵头办理各类手续，房本办不下来，很多时候主要责任在开发商。开发商少批多建、私自改变土地性质、将在建工程抵押致使楼盘被司法机关查封、开发商破产被吊销执照等，都是阻碍居民房本办理的原因。目前北京等地区，都在解决这类历史遗留问题。

针对办证难问题，作为法律工作者，我认为，首先，要对历史遗留问题加快解决，畅通百姓与政府沟通渠道；其次，行政监管职能部门要主动监管，对工地划片包干，对违规现象早发现、早处置，避免问题恶化；第三，目前房产管理“九龙治水”，信息不互通导致管理滞后。各个职能部门要搭建信息互动的平台，促进信息共享，共同掌握开发情况，纠正违规行为；最后，震慑违法的开发商是树立良好市场氛围的有效措施。对各环节的违法惩处成本要加大，开发商敢于冒险，是因为造成既定事实后，可以动用各种手段去协商解决，大事化小。建议建立违法处罚公开听证制度，促进社会监督力量介入，以保证处罚公开、公平、公正。

中介：百姓买房如何避坑？

梅俊：北京链家置地房地产经纪有限公司商圈经理，

从事房地产经纪服务行业超15年

自述：从房产经纪人的角度，避免房本办理难最简单的方式就是购买二手房。因为二手房本身就有房本，买卖过户期限一般只有15至20天，不需要过多的手续。购买新房仍是许多人的偏好。买新房时，首先要选择有实力的开发商，一定程度上可以规避风险，品牌往往意味着有保障；其次，买房时要关注办理房本的时间，建议购买已经建成或快要建成的新房，可以一定程度上减少风险。

学者：先为百姓办证，再处理纠纷

周天勇：东北财经大学国民经济工程实验室主任

观点：从投资、开工、建设、竣工到销售，我国房地产领域流程复杂、审批环节多。解决百姓房本办理难，首先，精简审批流程。从投资、建设到销售的各个环节里，取消不合理的审批部分，打造一个良好的住房建设市场环境和为民服务环境；其次，国家建立部门联席制度，拿出一揽子解决方案。对规划管理要适度，不能让规划变成僵死的“计划”；第三，搭建数字化平台，让整个项目信息透明化，公开进度，设立出圈报警体系；第四，最重要的是，要明确一个原则：先为百姓办证，后处理问题。不能让政府和企业的利益纠纷，把百姓裹挟进去。

新华社北京1月23日电（记者林红梅、周圆、王秋韵、高亢）花费巨资买房，百姓办理房本却遭遇了千奇百怪的问题。在国家政务服务平台上，此类投诉占比较高。针对房本难办理，新华社记者将开发商、律师、中介、学者请到一起，共同把脉这一百姓之难。

开发商：“先上车后补票”造成遗留问题，企业和居民都“不可承受”

高剑：石家庄永熹房地产开发有限公司董事，从事房地开发近20年

自述：公司2009年在石家庄开发一个名为北城山水的楼盘，当时政府部门授权房地产公司先建设，再补交相关手续。2010年房子以每平方米3650元销售完毕。为补办同类企业手续，石家庄市专门成立了解决遗留问题办公室。由于时间跨度长，政策不断调整，北城山水项目经政府评估，因政策原因亏损达6.4亿元。项目欠施工方4亿多元，致使竣工验收备案表办不下来，近4000户居民也办理不了房本，形成信访隐患，企业和居民都“不可承受”。

律师：加大对违法的惩处，提高震慑力

陈家康：北京市金台律师事务所高级合伙人，1995年

不能让群众为『历史遗留问题』买单