

房本办理难，难在何处

房本办理难投诉问题采访追踪



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，新华社记者根据国家政务服务平台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，当时规划部门给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，“房地一体”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，可换发不动产权证，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。

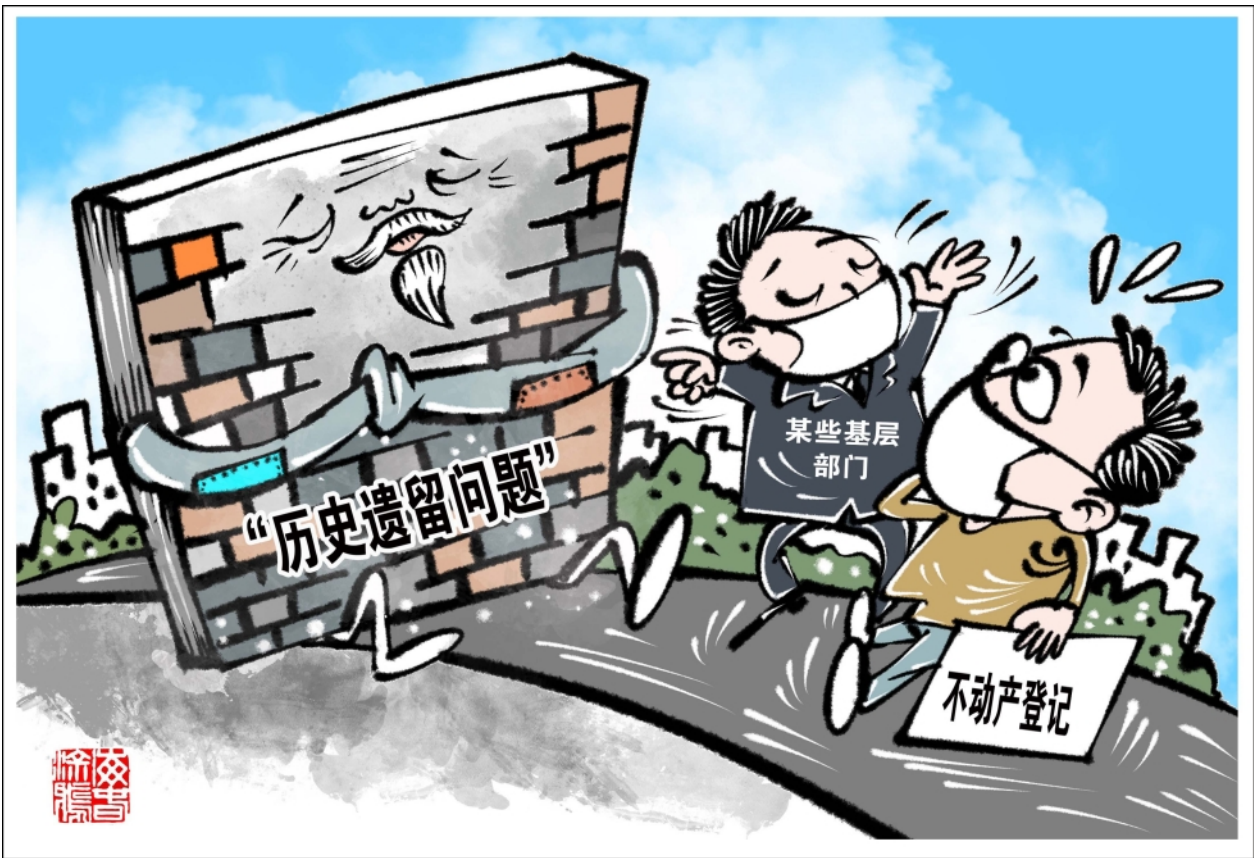
记者调查：记者1月初来到阳光丽锦苑小区，采访了多名业主。业主2015年底收房入住后，多次和开发商江西省吉水县房地产开发公司协调办理房本，并到相关部门反映情况，每次都说“正在办理”，让业主“耐心等待”。

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日夜里，小区多位业主向记者反映，开发商已暂停办证。段联斌表示，开发商资金紧张，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，是为人民服务的应有之义。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



新华社发 商海春 作

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、无法凑齐前期代缴契税等。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罪案，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

业有限公司总经理华永良、部分小区居民坐在一起商谈办证问题。华永良说，由于土地出让金没清算，基础设施配套费未缴清，造成相关项目不能进行配套验收，影响1216户业主无法办房本。2019年下半年，合计2000多万元费用缴清后，2020年6月已具备办证条件。经现场与居民沟通，孙秀丽等多位小区居民表示准备缴纳住宅专项维修基金，早点拿证。华永良对居民表示，预计今年3月中旬前把第一批不动产权证交到居民手里。

部门回应：芝罘区政府副区长修晓明说，为推动解决包括阳光上城在内的小区办证问题，2020年芝罘区成立不动产登记问题处置工作专班，共梳理不动产登记问题小区77个，针对不同问题，分类制定化解方案。

记者点评：居民入住多年苦盼不动产权证，心情之迫切让人感同身受。阳光上城小区居民究竟何时能真正拿到证，新华社记者将持续跟踪。

山东青岛：“先办证后解决问题” 190户拿到房本

反映问题：住在青岛西海岸新区福麟三栋小区的于艳丽反映，2020年9月搬进小区居住后，办不了不动产权证，无法把户口从江苏迁到青岛。

记者调查：记者向青岛西海岸新区自然资源局核实该小区办证情况，得知小区有353户业主无法办理房屋首次登记，原因是前期企业拒缴超容积率所需补交土地出让金，项目不能完成土地复核手续等。

部门回应：记者1月初来到青岛西海岸新区不动产登记中心，主任钟淑君告诉记者，按照“办证与土地出让金追缴相分离，办证与完善手续相分离”原则，将先行为业主办证，涉及企业相关问题另行依法依规处理。到1月18日，小区有190户居民办理了不动产权证。政府多部门建立“诚信黑名单”制度，对违法违规开发商予以联合惩戒。

记者点评：民有所呼，政有所向。创新工作思路，千方百计维护百姓合法权益是政府各部门的职责所在。记者将继续关注小区其余163户居民的房本办理情况。

（记者王优玲、高亢、谢希瑶、周圆、戴小河、王昆、王秋韵、范帆、张超、王悦阳、潘强、王志、张武岳）
新华社北京1月23日电

■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上策，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、网红街区、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“亮相”。

“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”改造运营负责人栾宁表示，“北京深入挖潜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5年，消费主导地位更加突出，北京全市消费率提高到六成以上。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—数字经济—数字智能社会—数字智能城市”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。”海淀城市大脑专班办公室副主任阮振文说。

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普普说。

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、关佳峰）
新华社北京1月23日电

不能让群众为『历史遗留问题』买单

如何破解房本办理难，各界共支招

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：石家庄永嘉房地产开发有限公司董事，从事房地产开发近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

起从事律师工作，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、公正、公平。

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，