

绥化市人民政府办公室文件

绥政办发〔2026〕24号

绥化市人民政府办公室关于印发 绥化市不动产权益保障工作机制的通知

各县（市、区）人民政府，绥化经济技术开发区管委会，市政府各有关直属单位：

《绥化市不动产权益保障工作机制》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

绥化市人民政府办公室

2026年10月22日



绥化市不动产权益保障工作机制

为进一步强化国有土地上新建城镇住宅项目全链条监管，依据《自然资源部 住房和城乡建设部 财政部 国家税务总局 国家金融监督管理总局 最高人民法院关于加快化解历史遗留不动产“登记难”问题的通知》（自然资发〔2025〕135号）等有关要求，按照“谁审批、谁监管、谁负责”原则，各负其责，凝聚合力，从源头上防止产生新的不动产登记问题，保障权利人合法权益，特制定本机制。

一、完善建设项目全链条监管

（一）规划方面。严格依据详细规划和有关技术标准，规范核定规划条件，未依法确定规划条件的地块，不得出让建设用地使用权；国有建设用地使用权出让合同明确的宗地用途、容积率等应当符合经依法核定的规划条件；未依法依规取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程，未经批准不得擅自变更规划或改变土地性质。

牵头单位：市自然资源局

配合单位：市住建局、市城市管理综合执法局

（二）土地方面。严格落实土地出让相关政策，在国有土地使用权出让前，依据控制性详细规划确定的用地性质、容

积率等编制出让方案并进行土地评估，根据土地估价结果及政府产业政策综合确定底价；土地供应前完成地籍调查工作，预编不动产单元号，不动产单元号关联建设项目全链条各环节；土地使用权出让后不得擅自改变容积率等规划条件；建设单位签订国有建设用地使用权出让合同并依法缴清土地出让金后，可凭出让合同、土地出让金缴清凭证、契税完税凭证、地籍调查成果等，在土地交付时，同步申请办理国有建设用地使用权首次登记，实现“交地即交证”。

牵头单位：市自然资源局

配合单位：市公安局、市住建局、市税务局

（三）施工建设方面。建设工程施工前，应依法取得施工许可证，取得后3个月内不开工且不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止；建设单位应严格按照经批准的相关涉建审批手续进行开发建设，住宅小区水电气暖等工程的配建应与住宅工程实现统一设计、施工、验收、维保并移交。施工单位严格按审查合格的施工图纸进行施工。

牵头单位：市住建局

配合单位：市自然资源局、市民政局、市水务建设运营集团有限公司、国网绥化供电公司、中盟及弘坤等供热企业

（四）房屋预（销）售和预告登记方面。严格执行商品房预（销）售制度，加强对商品房预（销）售资金监管，明确预（销）售条件与审批流程，严禁未经许可进行房屋预（销）

售；在核发预（销）售许可前，开发建设单位应完成备案系统楼盘表的建立，制定预（销）售方案，明确施工进度及竣工交付时间，涉及回迁安置房源的，应在楼盘表中同步标记后，方可办理预（销）售许可；《新建商品房买卖合同（预售）》文本增加“交房即办证”“是否办理新建商品房预告登记”等相关约定；房屋预（销）售环节全面落实《商品房预售合同》网签备案，动态公示楼盘预售信息；商品房预售资金、商品房现售定金、个人住房按揭贷款及公积金贷款须按要求足额存入监管账户，实行预（销）售行为与资金使用闭环管理；对开发企业违规使用监管资金、隐瞒真实情况或提供虚假材料开展销售的行为，监管部门要责令其立即整改，并依法依规严肃查处；住房和城乡建设部门与自然资源部门要实现商品房买卖合同网签备案系统、不动产预告登记系统数据信息互通共享，新建项目回迁房、预售商品房等完成网签备案后，可同步办理预告登记；以预购商品房设定抵押权的，同步申请预购商品房抵押权预告登记。

牵头单位：市住建局

配合单位：市公安局、市自然资源局、市司法局、国家金融监督管理总局绥化监管分局、市住房公积金管理中心、各相关银行

（五）竣工验收方面。落实建设单位质量首要责任和竣工验收主体责任，严格对照设计文件、国家标准组织开展工程

质量竣工验收；积极推行建设工程竣工联合验收，落实验收事项、流程、时限、材料等方面要求，实行规划、消防、人防、环保等事项限时联合验收，统一出具验收意见；规划核实、土地核验、竣工验收和房屋测绘成果与不动产登记信息实现互通共享，推行“竣工即办证”，实现建设项目验收后，即可开展不动产首次登记。

牵头单位：市住建局

配合单位：市自然资源局、市国动办、市生态环境局

（六）房屋交付方面。严格落实房屋交付条件、建设条件等相关交付标准，开发项目及其配套设施经联合验收合格后方可交付；严格落实“先验房后收房”制度，做到不验收、不交付、不入住；房屋交付前，建设单位应向购房人开具购房发票、备齐购房人办理不动产权证所需材料并出具委托办证手续，保障购房人收房后可直接申请办理不动产权证；不动产登记机构要协同相关部门提供线上线下多种办理方式，实现“交房即办证”。在房屋交付阶段，任何单位或个人不得违规代为收取公共维修资金、契税等相关税费。

牵头单位：市住建局

配合单位：市自然资源局、市税务局、市国动办、北林区人民政府

（七）抵押贷款方面。银行等金融机构、不动产登记机构和房屋交易管理部门要建立信息共享机制，银行等金融机构

在为建设单位办理抵押贷款时，应确保抵押范围不涉及已回迁安置、已销售房屋及所占用的土地使用权；对于已抵押的未销售房屋，银行等金融机构出具同意预（销）售并解除拟售房屋抵押的意见后，方可销售并进行网签备案。

牵头单位：市住建局、国家金融监督管理总局绥化监管分局

配合单位：市公安局、市自然资源局、市税务局、各相关银行

（八）查封方面。探索建立司法查封机构与房屋交易、不动产登记机构信息共享联动。整宗建设用地使用权或在建工程已查封的，查封前已实施合法回迁安置房屋、保障性住房、网签备案购房的房屋，符合《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》相关情形的，以及建设项目内按要求建设的社区用房、活动室、设备间等配套公共服务设施，上述房屋及其对应占用范围内的土地使用权不计入查封财产范围。

牵头单位：市中级人民法院

配合单位：市公安局、市司法局、市住建局、市自然资源局、市税务局、北林区人民法院

（九）税费缴纳方面。严格执行税费征收标准，建设单位应当依法足额缴纳各项税费，税务及其他各相关部门对税费缴纳情况实施常态化动态监管；对建设单位欠缴税费等问题，

税务以及相关业务主管部门应当依法依规及时作出处置；支持有权机关在法定期限内，采取冻结账户、从存款账户中扣缴、拍卖或变卖查封、扣押财产等方式，征缴相关税费；如税费缴纳主体及相关当事人不予配合，由市政府统筹协调相关部门联合公安部门依法依规及时处置。

牵头单位：市税务局、市财政局

配合单位：市公安局、市住建局、市自然资源局、市国动办、市水务建设运营集团有限公司、北林区税务局、绥化经开区税务局

（十）房地产经纪服务管理方面。规范房地产经纪机构经营行为，强化行业监管，严格落实房地产经纪机构备案管理制度；全面推行房地产经纪从业人员实名登记，明确经纪服务内容，合理确定服务收费标准，落实明码标价要求，避免恶意降价、散布不良或虚假信息、误导消费者、制造市场恐慌、恶意舆情；推广房屋买卖合同、租赁合同、经纪服务合同示范文本，加强个人交易信息保护，加大违法违规行为查处力度，维护房地产市场秩序，促进行业健康发展。

牵头单位：市住建局、市市场监管局

配合单位：市公安局、市司法局、市自然资源局、市信访局、市委网信办

（十一）纠纷化解方面。建立部门协同、信息共享和常态化会商协调机制，采取“一事一议”“同案同策”方式，协调

化解回迁安置和商品房预（销）售纠纷；建立“多元解纷+司法确认”一体化模式，通过非诉讼方式解决纠纷，减轻诉累；推行“府院联动”机制，针对必须通过法律诉讼解决的纠纷，建立“快立、快审、快决”通道，判决后对同类型案件出具司法建议书，便于同类纠纷非诉化解；制定裁判文书适用清单，以核心生效裁判文书为依据，对于司法部门认定的事实予以直接采信，无需进行审查；建立容错机制，对于以事实为依据维护群众利益、化解纠纷的非因故意或重大过失导致的错误，按照国家和省级层面尽职免责、容错纠错制度规定执行。

牵头单位：市中级人民法院、市自然资源局

责任单位：市公安局、市司法局、市住建局、市税务局、市信访局

二、工作分工

（一）市自然资源局。负责做好规划、供地、不动产登记相关业务工作；负责牵头推行“交地即交证”“竣工即办证”“交房即办证”常态化；负责会同住建等部门推行“多测合一”；负责会同住建、税务、金融监管、法院、市场监管等部门建立信息共享机制；负责分析梳理办证前端各环节风险问题，及时向各责任单位反馈，定期向市政府工作专班通报工作开展情况及风险问题化解情况，推动相关工作流程更加优化，更加高效便捷。

（二）市住建局。负责房屋建筑工程质量安全监管、竣工验收备案、房屋交付等工作；负责征收安置补偿、商品房预（销）售及资金监管，规范房屋交易管理；负责监督住房城乡建设领域施工许可、工程监理、水电气暖等建设条件落实；承担房地产市场日常监督管理；负责监督指导物业维修资金的交存、管理、使用，探索建立信息化管理系统和交存平台；负责房地产经纪服务机构管理工作；负责将房地产开发企业、施工建筑单位的行业违规失信行为纳入行业“黑名单”管理或记入信用信息系统，依法降低或取消其资质。

（三）市公安局。负责加大涉不动产登记案件处置力度，依法打击违法犯罪行为，保障行政执法，配合相关部门及时介入处置清偿主体及相关当事人不配合清偿等情况；负责查找“失联”企业法定代表人或实际控制人。

（四）市税务局。负责依法征收、追征开发建设单位及购房人相关税费；负责对开发建设单位应当开具而未开具发票的，依法责令开发建设单位为购房人开具发票；负责与住建、自然资源部门建立税费同缴系统，探索建立信息化自主缴税平台；负责加大行业违规失信行为惩戒力度，将房地产开发企业、施工建筑单位的拖欠税款等行为，依法依规纳入重大税收违法失信主体名单，依法追缴税费并打击违法违规涉税行为。

（五）市国动办。负责对防空地下室及兼顾人民防空要求

的地下工程进行监督检查,指导人防工程竣工验收和质量监管。

(六) 国家金融监督管理总局绥化监管分局。负责指导金融机构在依法合规、风险可控的前提下,做好土地和房产抵押贷款办理和解押等工作;负责指导金融机构做好监管账户管理工作;负责配合自然资源部门推行“带押过户”等新型服务模式;负责加大行业违规失信行为惩戒力度,将房地产开发企业、施工建筑单位的违法违规行为纳入“黑名单”管理或记入信用信息系统,限制其公司、法定代表人或实际控制人的金融行为。

(七) 市市场监管局。负责房地产经纪服务机构登记工作;负责配合住建部门依法查处房地产经纪服务机构违法违规行为;负责加大行业违规失信行为惩戒力度,将房地产开发企业、施工建筑单位在经营活动中存在的违法违规行为纳入市场监督管理失信名单管理,在其经营资质审批、延期、续期等方面予以限制。

(八) 市中级人民法院。负责与自然资源、住建、司法部门建立信息共享机制,对房屋权属纠纷类案件进行常态化会商;对房屋权属纠纷类案件建立快速立案、审判通道,并对同类案件出具司法建议书,指导职能部门依法化解纠纷;负责制定裁判文书适用清单,指导职能部门合理运用裁判文书;负责加大行业违规失信行为惩戒力度,对房地产开发企业、施工建筑单位的违法违规行为纳入“黑名单”管理或记入信用

信息系统，通过司法手段予以限制。

（九）市司法局。负责与法院、自然资源、住建部门建立信息共享机制，对房屋权属纠纷类案件进行常态化法律会商；负责牵头建立“多元解纷+司法确认”一体化模式，通过非诉讼方式解决纠纷；负责协同住建、自然资源部门进行房地产全域法律法规普法宣传。

（十）市信访局。负责接收群众来信来访来电，以问题为导向转送交办给相关部门处理；负责协调处理跨部门的重要信访问题；负责组织召开信访联席会议，督办重要信访事项的处理和落实情况。

（十一）北林区人民政府。负责组织物业管理部门做好市本级维修资金的归集、使用和监督工作，确保资金安全规范运行；负责协调处理辖区内物业管理等引发的矛盾纠纷，推动基层治理重心下移；配合市级相关部门开展房地产领域风险排查与化解工作，落实属地管理责任，维护社会和谐稳定。

三、有关要求

（一）加强部门协同管理。各有关部门要加快“高效办成一件事”服务场景更新，优化审批服务流程，提高行政审批效率。建立健全跨部门协同联动工作机制，自然资源、住建、财政、税务、法院、公安、金融监管等部门要严格落实职责分工，明确审批监管职责，建立项目建设各环节的信息共享、结果互认、协同办理工作机制，各环节发现的问题及时向上

下游环节反馈，实施事前、事中、事后全链条无缝监管。

（二）实行联合惩戒机制。建立跨部门、跨领域的联合惩戒机制，将房地产开发企业违法违规建设、欠缴相关税费、不履行合同约定义务等行为，纳入各有关部门日常监管台账并实施重点监管，强化失信行为约束；对房地产开发企业及经纪机构存在不明码标价、违规收费、扰乱市场价格等行为，各职能部门按照职责依法查处，严厉打击“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为。

（三）强化落实和依法履职。各有关部门要严格依据本机制，立足本职，主动作为，压实责任，积极履职，充分发挥行业部门作用，对行业内存在的重点突出问题要加强调查研究，不断完善措施、补齐短板。按照“谁主管、谁负责”原则，常态化开展问题排查处置，实行动态集中化解。

该《工作机制》试用期两年，自印发之日起试行。在实施过程中，国家和省相关政策措施作出调整的，从其规定。国有土地上的商业、工业等新建项目可参照实施。各县（市、区）参照执行。