

汝州：一楼一策化解难题 做细做实民生工程

4月8日中午，家住市

区西部洪山福地小区的张志昌，像往常一样从外边匆匆返回小区，手里掂着刚刚从超市买回的面条、蔬菜，准备做午饭。小区的一草一木与往日没有什么两样，但对于他来说，却觉得格外亲切和踏实。“我是寄料镇人，在城里买个房子不容易，2016年底就住进来了，但因为开发商的问题迟迟办不了不动产证，我和其他业主多次到有关部门信访，却一直不能得到解决。今年3月16日突然接到开发商销售部李经理的电话，说可以办证了，这半个多月来感觉像做梦一样，前几天去市民之家已办理了前期的所有手续，就等着去领证了。有了房产证，才感觉房子才真正属于自己，感谢政府做好问题楼盘处置化解工作，为我们排忧解难！”

张志昌所在的小区房屋不动产证问题的成功解决，是我市近年来持续加强问题楼盘化解工作的一个缩影。

近年来，我市房地产业发展迅速，但个别烂尾停工、逾期交房、项目手续不齐全、无法办证等问题楼盘损害了群众切身利益，影响了社会和谐稳定。我市牢固树立以人民为中心的发展思想，把推动化解处置“问题楼盘”作为重大民生工程、民心工程来抓，及时解决房地产发展过程中出现的问题，千方百计维护群众的合法权益，满足人民群众对美好生活的向往，在奋力打造宜居宜业幸福活力之城进程中彰显为民情怀。

用活政策 分类施策

位于市区向阳路与风穴路交叉口的怡景苑小区项目，在建设过程中由于开发商与施工企业之间存在错综复杂的矛盾，导致项目进展缓慢，一直到部分业主勉强入住时，小区内的生活用水还是自备井，未连通城市供水管网，居民用电是临时转供电系统，消防设施一直未配套建设，不仅给已入住居民的生活带来极大不便，而且存在严重的安全隐患。

由于房屋配套设施不全等问题的困扰，该住宅小区购房的320多户业主长期到有关部门信访，该楼盘由此被列为汝州市配套设施不全类问题楼盘。

对于8个问题楼盘，汝州市坚持“分类处置、先易后难、源头预防、容缺办证”的原则，对涉及开发商各股东之间的矛盾、开发商与施工企业之间的纠纷、土地被法院冻结等问题，积极争取上级有关部门支持，搁置争议，有针对性地化解、维护业主的切身利益。对于不动产登记类问题楼盘，以解决购房群众办理完毕不动产登记为标准；对于配套设施不全类，以配套设施完成交付为标准；对于停工烂尾类，以项目复工为化解完成标准。特别是容缺办证方面，在提供质量验收、消防验收、楼基测绘、房屋面积实测报告等手续后，可先办证后再完善其他手续。

位于市区建设路与宏翔大道交叉口的建国门项目，因资金链断裂导致项目2019年9月一直停工至今。为化解该问题楼盘项目，我市成立了市委常委、政法委书记任组长，市法院院长为副组长，市委政法委、法院、钟楼街道、不动产登记中心、农商银行、住建局主要负责同志为成员的化解工作专班。经过化解专班多次协调，2022年3月7日，该项目开发企业河南聚诚建国实业有限公司向汝州市人民法院申请重整，市法院根据《中华人民共和国企业破产法》的相关规定进行了裁定受理，3月8日出具了决定书，指定河南路德律师事务所担任河南聚诚集团实业有限公司的管理人接管该项目的具体事务，并向市法院报告工作。在项目化解专班推动下，该项目成立了共管账户，协调汝州农商银行和公积金管理中心发放按揭商业贷款和公积金贷款，在取得业主谅解前提下，采用企业自救的办法回笼资金，为项目复工注入活力。汝州市灵活运用政策，采取“破产重整+业主自救”，双轮驱动破解资金难题，创新解决问题办法，力促问题楼盘得到实质性解决。

对于违法违规建设类问题楼盘，采取征缴分离的办法逐步分类解决。重点解决建设中存在违反规划建设行为，未进行处罚的项目，先行容缺为业主办理不动产权证书，后续交由相关职能部门完善相关手续。

对于经济纠纷、资金链断裂、涉法涉诉类问题楼盘，坚持依法依规，维护群众合法权益。重点解决因开发企业和施工单位发生经济纠纷、资金链断裂、已进入司法程序被查封或抵押等问题，通过从中调解、帮助融资、置换抵押、清算接盘等措施，平衡各方利益，化解矛盾纠纷。

对于配套设施不完善类问题楼盘，加大协调力度，督促企业积极整改。重点解决水、电、气配套不到位问题，通过协调供水、供电、供气企业主动对接、现场指导，督促开发企业加快整改到位。

一案一策 专班推进

“我家在夏店镇呼窑村，属于夏店镇北部山区，平时几个孩子都在外地打工，这么多年攒了一笔钱，想在城区买一套房，让孩子们都搬进市区，改善居住环境和解决下一代的教育问题。2018年5月，我和孩子们在市区看中了建国门项目房产，看设计很不错，就花了全款180万元买了一套两层叠墅。原想着很快就可以搬进来，没想到2019年9月，刚刚主体完工的房子就停工了。从那以后，家里经常因为房子的事儿闹矛盾，花了那么多血汗钱却住不进新房，心里真是难受得很。”购买了建国门项目住宅的朱云回忆道。

朱云老人的烦心事，是我市2015年以来问题楼盘形成的一个典型案例。自2015年以来，随着汝州市新型城市化步伐加快，相继启动了近30个棚户区改造项目，至此催生了汝州市房地产市场的空前繁荣，大批房地产企业闻风进军汝州房地产市场。大浪淘沙，难免泥沙俱下。在此过程中，由于政策制度不完善、监督管理有欠缺、企业经营不诚信、抗风险能力差、法治意识淡薄等多方面原因，造成一批房地产项目难以正常推进。至2021年底，共有8个项目被列入省、平顶山市问题楼盘台账，其中不动产办证类5个、配套设施不全类1个、停工烂尾类2个。由此引发的大量信访问题一直居高不下。

民生问题无小事，群众利益就是最大的政治。汝州市及时回应群众关切，想方设法多方面努力化解问题楼盘。坚持问题导向，强化措施，果断出手，把化解处置房地产领域主要问题作为能力作风、担当作为的大考场，奔着问题去、盯着难题解，在2018年开始的房地产市场专项整治的基础上，再次深入排查全市房地产领域突出问题，2019年初，根据全省统一安排部署，全面启动了问题楼盘信访突出问题化解攻坚行动。

2021年12月，借助全省化解问题楼盘的政策机遇，处置化解问题楼盘工作进入最后攻坚。启动加快推进问题楼盘处置化解工作行动，着力解决好问题楼盘项目长期停工、违规建设、配套难、“入住难、办证难”等突出问题，帮助推进房地产领域问题化解，维护购房群众的合法权益。

——高位启动，出台配套政策。汝州市委、市政府对问题楼盘处置化解工作高度重视，成立了以市委书记、市长任组长的汝州市问题楼盘处置化解“双组长”领导小组，主管副市长兼任领导小组办公室，统筹负责问题楼盘处置化解工作。

——实行领导分包责任制。领导小组下设8个问题楼盘处置化解专班，市委常委担任专班主任，按照“一楼一专班、一楼一方案”要求推进处置化解工作。问题楼盘项目，定期召开例会、协调会，听取各部门工作进度情况，商讨解决项目推进中遇到的重点难点问题，多次实地查看、现场办公、科学研判，逐一研究对策解决问题。楼盘处置化解工作开展2个月以来，累计召开案件协调会20余次，强力推进问题楼盘限期解决。

怡景苑小区自来水管网已经接通



美丽汝州 王庆 摄



洪山福地小区 郭富战 摄

问题楼盘迎刃而解 赢得居民一片点赞

4月7日上午，记者走进怡景苑小区地下室，数名工人正在加紧消防设施施工。在3号楼居民南长顺的家中，他指着已经改造好的自来水管高兴地笑道：“自来水公司已经给每家每户接通了供水管网，正在统计入住居民的信息，很快就可以吃上干净优质的自来水了。”

“不仅是吃水问题，小区的高压电联通，也很快会实现，居民再也不用使用临时用电了，保障电梯的安全运行很重要。”一直负责该问题楼盘协调的煤山街道办事处副主任赵四新说。

在建国门项目售楼部一间办公室内，销售经理张亚军正在与几名业主代表沟通银行面签及复工前的细节问题。听到项目

将于4月底前复工的消息时，18号楼业主常琼涛显得有些激动：“我买房子首付18万多元，这次与农商银行签了贷款合同，盼了这么久终于要复工了。之前还犹豫着通过信访把房子退掉，把首付款要回来，现在有了希望，尽快把房子拿到手住进去就是全家最大的愿望！”

记者了解到，截至目前，我市5个不动产办证类问题楼盘项目已完成初始登记，转移登记1650户；2个停工烂尾类问题楼盘均已明确开工时间，1个配套设施不完善类楼盘正在进行消防工程施工和相关验收工作，8个问题楼盘化解处置已取得显著的社会和经济成效。

以人民为中心 锤炼为民情怀

在这场化解问题楼盘的攻坚战中，汝州市直面矛盾问题，强化担当实干，将问题楼盘化解作为打好防范化解重大风险攻坚战的重中之重，作为锤炼干部作风的“锻造台”、为民服务的“晴雨表”，解决好人民群众切身利益问题，算好“经济账、社会账、民生账”。

把提高站位，坚持以人民为中心的思想，作为推动问题楼盘化解攻坚的制胜法宝。在推进问题楼盘化解攻坚战中，提升政治站位，增强政治意识、大局意识，带头担当担难担险，积极作为，克难攻坚，依法依规依政策及时化解问题楼盘突出问题。

深入一线真诚倾听群众呼声，真心解决群众所盼实际问题。特别是处理涉及因问题楼盘信访群体大且情绪激烈的案件时，在耐心做好思想教育和心理疏导的同时，让信访群众全程现场参与整个案件的协调化解，时刻让他们关注案件协调的进展情况，争得信访群众的理解与支持；坚持依法维护群众合法权益的工作理念，切实做好群众思想工作，确保问题解决、群众满意。抓住政策支持机遇，尊重历史、尊重事实，实事求是，用足、用活、用好各项政策措施，加快推动化解攻坚工作。分门别类综合

施策，摸清情况、吃透政策、找准症结、对症下药，尽最大努力把楼盘“盘活”，把群众的损失降到最低。维护群众合法权益，加强效果评估，做好宣传解释，畅通联系渠道，使“群众满意”真正成为推进工作的“指挥棒”。

问题楼盘化解攻坚任务艰巨、情况复杂、工作繁重。汝州市广大党员干部直面问题矛盾，勇于攻坚克难、善于改革创新。在面对面难题顽疾和急难险重任务时，不躲开、不绕开、不推脱，沉下心来，充分发挥主观能动性，以舍我其谁的魄力，真抓实干，始终保持一种韧劲、钻劲、韧劲、干劲，较真碰硬，切实履职尽责，有效推动攻坚工作开展。在积极担当的同时，强化善于攻坚的巧劲，勇于创新，善于思考，打破传统观念的禁锢、挣脱经验习惯的束缚，在理念思路、体制机制、方式方法方面突破常规，注重方法策略，抓住主要矛盾，统筹做好全面工作。

民生疾苦无小事，一房一户总关情。把问题楼盘化解工作当成一项事业来干，从老百姓的实际需要出发，汝州市化解问题楼盘工作，不仅实现了化解一批矛盾、救活了一批企业，更造福了一方群众，彰显了实干为民的赤诚情怀。

融媒体中心记者 郭富战
实习记者 黄浩锐