

台政发〔2021〕6号

# 台儿庄区人民政府 关于印发《加快解决民营企业土地房屋产权 历史遗留问题实施方案》的通知

各镇人民政府、运河街道办事处，经济开发区管委会、区直各部门，各企业：

《加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题实施方案》已经区政府第62次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

台儿庄区人民政府

2021年6月25日

（此件公开发布）

# 加快解决民营企业土地房屋产权 历史遗留问题实施方案

为贯彻落实《山东省人民政府关于支持民营经济高质量发展的若干意见》（鲁政发〔2018〕26号）《关于加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2019〕3号）精神，加快解决企业土地房屋产权历史遗留问题，进一步优化营商环境，促进企业健康发展，结合我区实际制定本实施方案。

## 一、工作目标

按照“尊重历史、依法依规、便民利企、分类处置”的原则和“让企业丢掉包袱、轻装上阵、做大做强”的理念，全面摸清全区范围内企业不动产登记涉及土地使用权和房屋所有权历史遗留问题，帮助企业及时按照《关于加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2019〕3号）申请解决历史遗留问题，及时解决企业土地房屋产权历史遗留问题。

## 二、适用范围和条件

适用于本方案的企业，是指2018年11月14日《山东省人民政府关于支持民营经济高质量发展的若干意见》（鲁政发〔2018〕26号）印发前，因用地、建设手续不全等原因造成土地房屋产权遗留问题的实体经济企业。同时，企业还应满足以下条件：

1. 已进行工商注册登记，并正常经营，符合国家产业政策、生态环保以及安全生产等要求。
2. 企业用地和房屋建设符合土地利用总体规划和城乡规划，

未造成土地闲置。

3. 企业土地、房屋权属无争议。

### 三、工作流程

（一）摸底排查梳理。经济开发区、各镇（街）对辖区内因用地、建设手续不全等原因造成土地房屋产权遗留问题的企业进行一次全面排查，摸清历史遗留问题底数，报领导小组办公室建立全区企业土地房屋产权历史遗留问题台账，分类处置，实现供需对接。

（二）提出处理意见。各相关部门按照工作职责认真研究各级针对解决企业土地房屋产权遗留问题政策，对企业逐个进行分析研判，属于解决范围的，由领导小组集体研究，召开专题会议，提出处理意见，在5个工作日内拿出方案。

（三）及时办结。领导小组认真研究实施路径、工作程序、处理意见，明确责任部门和完成时限，协助企业限时取得土地房屋等产权证件。

### 四、分类解决

（一）积极完善用地手续。在旧城区改造、企业迁建、棚户区改造以及招商引资等活动中承诺企业先行用地，但后期因规划调整、产业政策变化等原因（以下简称政府原因）造成企业用地手续不全的，由企业向领导小组办公室提出申请，领导小组提出解决方案并组织实施。区政府统筹增减挂钩、工矿废弃地复垦等挖潜指标，充分运用节约集约利用自然资源和批而未供土地调整利用的有关政策，增加土地有效供给，促进企业历史遗留用地问

题妥善解决。符合国家协议出让政策的，可按协议方式供地。

企业自身原因造成用地手续不规范的，按规定做出相应处理后符合补办相关手续条件的，依法予以补办相关手续。

（二）积极完善建设工程规划手续。因政府原因造成企业用地手续不全，未取得建设工程规划许可证的项目，经实地核查，无违反控制性详规且不影响重大公共利益和公众安全、符合规划相关技术标准、与周边用地和建筑无利益纠纷，由区自然资源局按照建设现状出具符合规划要求的意见；对不符合建设工程规划但城乡规划主管部门允许保留且符合规划有关规范标准的建设工程，按照相关规定出具符合规划要求的意见。

（三）积极完善工程竣工手续。对于未办理施工图设计文件审查、质量安全监督备案手续、开工报告或施工许可等原因无法办理工程竣工验收备案的，应委托有资质等级的勘察、设计第三方中介机构进行实体质量检测，出具工程结构安全鉴定书，鉴定意见向区住房城乡建设局报备，区住房城乡建设局予以补办建设项目竣工验收备案手续。第三方中介机构依照法律规定，对鉴定意见承担法律责任。

（四）积极补办消防安全手续。对无消防手续的，应委托具有相应资质等级的消防鉴定第三方机构开展消防鉴定，鉴定意见向区住房城乡建设局报备，区住房城乡建设局出具符合条件的意见书。对于企业存在的消防问题，区住房城乡建设局可先行出具符合条件的意见书，给予企业一定期限进行整改，实行“容缺办理”。第三方中介机构依照法律规定，对鉴定意见承担法律责任，并按

有关要求对企业存在消防问题整改进行监督和出具整改完毕的证明。

（五）减轻企业财税负担。企业在缴纳土地出让金遇到资金困难的，经企业申请，领导小组同意，可通过变更出让合同，缩短出让年期方式处置。根据国家和省相关税费减免政策规定，对符合条件的企业给予税费优惠。对于进入强制执行程序的，按照《行政强制法》的规定，在不损害公共利益和其他合法权益的前提下达成执行协议，当事人采取补救措施的，可以减免当事人的罚款或滞纳金。关于建设工程墙改基金问题，根据国家财政部《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税〔2017〕18号）规定执行，企业一律无需补缴，区住房城乡建设局予以办理相关手续。

城市基础设施配套费和人防易地建设费按规定缴纳；凡招商引资合同约定基础设施配套费和人防易地建设费优惠、减免、先缴后返的，均予以全部减免。

对于“退让不足”、“未批先建”等不符合相关技术标准的事项，启动罚款程序，予以补办相关手续，企业上缴资金等额扶持企业发展。

（六）解决资料丢失问题。国有土地使用证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收等资料遗失的，经企业申请，相关职能部门应予补发或复印存根。在办理上述相关业务过程中，职能部门通过查询档案出具土地、房屋来源等认定意见的，可不再补发相关证书或证明。

（七）妥善解决不动产统一登记相关问题。企业土地房屋产权历史遗留问题存续期间，自然资源、住建等部门出具的相关意见或证明等材料，可以作为不动产登记申请材料。处理遗留问题涉及主体变化的登记事项，不动产登记机构应公告无异议后予以登记。

1. 因改组、改制、合并、兼并等原因，造成权利主体不清晰或登记申请主体与相关材料不相符的，由区自然资源局等部门进行权利主体认定，并在政府官方媒体公示认定结果；权利主体存在争议或纠纷的，经司法裁决进行认定。公示期或起诉期满未提出异议的，现申请人可持人民政府的生效决定或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书单方面提出登记申请。

2. 不动产统一登记实施前，土地、房屋已分别登记，房屋登记用途和土地登记用途不一致的，当事人申请不动产登记除具有违法、权属纠纷等法律法规规定不予登记的情形外，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，在不动产登记簿中记载有关情况。区自然资源、住建等部门在登记后一年内，依法完善相关手续。未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。

发现已经登记的不动产和权利出现交叉、冲突的，不动产登记机构要告知申请人办理更正登记，经相关权利人同意或者依生效法律文书，及时更正。

3. 依法登记的工业企业用地，已分割转让但尚未申请登记，分割转让双方土地边界清楚，构筑物、建筑物无产权纠纷，共用建筑、场地及公共设施、设备等已达成协议的，由相关职能部门

对涉及到的规划条件、用途、出让金、税收等事宜提出处理意见。同意分割转让的，按意见办理后由企业持相关材料申请不动产登记，分割转让登记、地役权登记可一并办理。不得通过宗地分割变相倒卖土地。

4. 高标准厂房按幢、层等权属封闭的空间提供给企业独立使用，符合分割转让要求的，予以分割登记。不动产登记簿记载建筑面积（包括专有建筑面积、分摊建筑面积）、独用土地面积。专有部分以外的共有部分，按照建筑物区分所有权业主共有进行登记。

5. 推行续贷不动产抵押登记。对于金融机构与企业达成续贷协议的，可将前一笔贷款已经设立的抵押权注销登记和新一笔贷款需要办理的抵押权设立登记一并受理、同步审核、分别登簿，实现不动产抵押权注销登记与抵押权设立登记无缝对接。

涉及到抵押顺位变更调整的，应符合有关法律法规的规定。

（八）严格企业失信惩戒。对企业在完善土地房屋产权手续过程中，存在提供虚假材料骗取审批等违法失信行为的，除依法追究其法律责任外，按照《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号），追究有关人员的责任，对失信企业采取联合惩戒措施。

## 五、工作要求

（一）高度重视，加强领导。各相关部门单位要对解决企业土地房屋权属历史遗留问题予以高度重视，切实加强领导，结合

各自实际，采取有效措施加快推进此项工作的开展。

（二）明确责任，抓好落实。各相关部门单位主要负责人是解决企业历史遗留问题的第一责任人，有关负责人是直接责任人。经济开发区、各镇街要指导督促企业完善申报资料，做好各项基础工作。各职能部门要细化任务目标，严格工作标准，精心组织实施，抓好工作落实。

（三）密切协作，合力攻坚。各部门要紧密协作、密切配合、形成合力，按时上报工作进度和遇到的问题，总结工作经验，及时提出合理化建议。领导小组办公室及各成员单位要加强工作统筹，确保解决企业土地房屋产权历史遗留问题工作顺利开展。要主动作为，攻坚克难，切实促进我区企业土地房屋产权历史遗留问题的解决，提振企业家心理预期和发展企业的信心，实现企业无后顾之忧，轻装上阵。在解决企业土地房屋产权历史遗留问题中，对执行省、市、区人民政府决定的行政行为实行尽职免责。

附件：台儿庄区解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题工作领导小组成员名单



附件：

## 台儿庄区解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题工作领导小组成员名单

组 长：杜 军 区政府副区长

成 员：赵作明 区工业和信息化局局长  
李茂永 区司法局局长  
张 勇 区财政局局长  
马明光 区自然资源局局长  
王 勇 区住房和城乡建设局局长  
单德轩 区综合行政执法局局长  
李成东 区行政审批服务局局长  
孙 刚 区税务局局长  
黄 伟 区金融服务中心主任  
闫吉星 区法院副院长  
褚洪玖 经济开发区经济建设发展部副部长  
李 鹏 张山子镇镇长  
关继元 涧头集镇镇长  
王茂爽 运河街道办事处主任  
赵恒洽 邳庄镇镇长  
郭厚琛 马兰屯镇镇长  
李 智 泥沟镇镇长

领导小组下设办公室，赵作明、马明光、王勇同志兼任办公室主任。