

济南市章丘区人民政府文件

章政发〔2021〕6号

济南市章丘区人民政府 关于印发妥善解决企业土地房屋产权历史遗留 问题方案的通知

各街道办事处、镇人民政府，区政府有关部门（单位）：

《济南市章丘区关于妥善解决企业土地房屋产权历史遗留问题方案》已经第62次区政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市章丘区人民政府

2021年7月26日

济南市章丘区人民政府

关于妥善解决企业土地房屋产权历史遗留问题方案

依据山东省自然资源厅等 6 部门下发的关于继续执行《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》的通知（鲁自然资字〔2021〕71 号）文件精神，结合我区实际，为加快解决企业土地房屋产权历史遗留问题，简化程序，提高效率，经研究决定，现对有关工作明确如下：

一、适用条件和范围

本方案所指企业，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民营企业，国有企业、集体企业、合资企业等参照本方案执行。

同时，企业还应满足以下条件：

（一）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。

（二）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。

（三）企业土地、房屋权属无争议。

经营性房地产不在范围内。

二、办理程序

（一）初审阶段。由企业提出申请，说明办理理由，开发区所属企业由开发区负责对企业申请进行初审，其他企业由区工信局对企业申请进行初审，开发区和工信局要征求企业属地镇街意见。

（二）会审阶段。区政府成立专项工作领导小组，负责对初审企业进行联合会商和现场勘察，提出会审意见。对认定符合条件的，报送区政府，由分管副区长定期召集领导小组成员会商研究，依据会审意见办理；对认定不符合条件的，由开发区、工信局相应告知申请企业。

（三）手续办理阶段。经会审通过的企业，根据相关部门要求提供材料，各部门闭环办理。原则上不再要求企业到各部门办理，办理进展情况由区工信局负责协调调度。

三、相关处置措施

（一）积极做好用地保障

因旧城区改造、企业迁建、棚户区改造以及招商引资等政府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，由企业提出申请，区自然资源局研究提出解决办法并报区政府批准后组织实施，对于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，由区自然资源局按规定做出相应处理后符合补办相关手续条件的，依法补办相关手续。（责任单位：区自然资源局）

（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，经区规划建设服务中心和属地镇街实地核查，无违反控制性详细规划（总体规划）且不影响重大公共利益和公共安全、符合规划相关技术标准、与周边用地和建筑无利益纠纷，由区规划建设服务中心按照建设现状出具符合规划要求的意见。对其他不符合建设工程规划的建设项目，企业应按照区政府有关部门的处理意见进行整改，对允许保留且符合规划有关规范标准的建设工程，区规划建设服务中心可出具符合规划要求的意见。（责任单位：区规划建设服务中心、相关镇街）

（三）积极完善工程竣工手续

对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，由建设单位或房屋建筑实际控制人委托具有相应资质等级的勘察、设计单位进行工程结构安全鉴定；需要进行实体质量检测的，应当由具有资质的工程质量检测机构进行检测。鉴定意见向区住建局报备。住建部门应将报备信息应及时告知区自然资源局。相关鉴定、检测机构对各自出具的结论负责，并承担相应法律责任。城市基础设施配套费按规定缴纳。（责任单位：区住建局、区自然资源局、区行政审批服务局）

（四）积极补办消防安全手续

按国家有关规定，应当办理消防手续的历史遗留问题建筑，经依法处理后补办消防手续。新版国家工程建设消防技术标准实

施之前，建设工程的消防设计文件已经施工图审查合格的，可按施工图审查时适用的标准执行，但鼓励建设、设计、施工及使用单位积极采用新标准。（责任单位：区住建局）

（五）减轻企业财税负担

企业在缴纳土地出让金中遇到资金困难的，企业提出申请，经属地镇街和税务部门审核确认后，报经区政府同意，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。对于已经进入行政强制执行程序的企业，按照《行政强制法》的规定，在不损害公共利益和他人合法权益的前提下达成执行协议，当事人采取补救措施的，可以减免加处的罚款或者滞纳金。（责任单位：区自然资源局、区税务局、相关镇街）

（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，自然资源、住建等部门应予以补正或复印存根。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。（责任单位：区自然资源局、住建局）

（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、消防等部门出具的相关意见或证明等材料，可作为不动产登记的申请材料。处理遗留问题涉及权利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，造成现权利主体不清晰或登记申请主体与相关材料不相符的，由区工信局牵头，组织自然资源、住建等部门进行权利主体认定，并在政府官方网站公示认定结果；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时，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。区自然资源局、区住建局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，由区工信局牵头，召集区自然资源局、规划建设服务中心、生态环境分局、住建局、税务局等部门，对涉及到的规划条件、用途、出让金、税收、环保、消防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。

（责任单位：开发区、区工信局、区自然资源局、区住建局、区生态环境分局、区税务局、区规划建设服务中心、区消防救援大队）

（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，由市、县（市、区）人民政府按照《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。（责任单位：区发改局）

四、其他事项

本方案自行文之日起施行，有效期至 2025 年 6 月 29 日止；国有企业、集体企业、合资企业等参照本方案执行；《关于妥善解决企业补办不动产权属登记会议纪要》，《关于加快解决企业不动产权历史遗留问题的会议纪要》同时废止。

附件：济南市章丘区解决企业土地房屋产权历史遗留问题
领导小组名单

附件

济南市章丘区域解决企业土地房屋产权 历史遗留问题领导小组名单

组 长：王士强 区委常委、副区长
副组长：张乃成 区工信局局长
 刘海洪 明水开发区经济发展部部长
成 员：韩惠民 区自然资源局局长
 王 健 区发改局局长
 李经国 区住建局局长
 付金华 区生态环境分局副局长（主持工作）
 王德元 区城市规划建设服务中心主任
 田 亮 区行政审批服务局党组书记
 孙 骅 区投资促进局局长
 刘雪凝 区税务局局长
 冯 波 区消防救援大队大队长

领导小组下设办公室，办公室设在区工信局，张乃成同志兼任办公室主任，孟洪祥同志兼任办公室副主任，办公室具体负责协调各部门及企业办理不动产遗留问题工作。

(此页无正文)

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，
区法院，区检察院，区人武部。

济南市章丘区人民政府办公室

2021 年 7 月 26 日印发
