山政发〔2020〕14号

山亭区人民政府
关于调整《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、山城街道办事处，山亭经济开发区管委会，区政府各部门，各企业：

调整后的《加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题实施方案》已经区政府第五十九次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

山亭区人民政府

2020年9月19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，加快解决山亭区民营企业土地房屋产权历史遗留问题，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，现对解决民营企业土地房屋产权遗留问题的工作流程进一步优化，方案如下：

一、工作目标

全面摸清全区范围内民营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，帮助民营企业及时按照《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，2021年7月10日前解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题。

二、适用范围和条件

适用于本方案的民营企业，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民营实体经济企业。同时，民营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。

经营性房地产不在范围内。

按本方案解决土地房屋历史遗留问题，应经民营企业申请，区政府研究确定。

三、工作流程

（一）调整工作专班。调整区解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班。专班由区政府主要领导任组长，区委常委、副区长，分管副区长为副组长，区工信局、区自然资源局、区财政局、区住建局、区不动产登记中心、经济开发区管委会等单位负责同志为成员，负责整体工作的推进与落实。工作专班下设办公室，办公室设在区工信局，区工信局局长任办公室主任。

（二）调研摸底。区工信局负责收集调查全区企业存在的不动产权证问题，建立台账。经济开发区管委会、各镇街要摸清所属范围内的民营企业房屋产权历史遗留问题，及时上报。区自然资源局审核规划条件，同时负责汇总可利用土地性质、总数等专业问题，实现供需对接。

（三）提出处理意见。在调研摸底基础上，逐个对企业进行分析研判，属于解决范围的，由专班成员集体研究，召开专

题会议，提出处理意见，由各相关部门在5个工作日内拿出方案。

四、分类解决

（一）积极完善用地手续

区政府在旧城区改造、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）造成民营企业用地手续不全的，由民营企业提出申请，区政府提出解决方案并组织实施。区政府应统筹增减挂钩、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，促进民营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。

民营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

因政府原因造成民营企业用地手续不全，未取得建设工程规划许可证的项目，经实地核查，无违反控制性详细规划且不影响重大公众利益和公众安全、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，鉴定意见向区住建局报备，区住建局出具符合条件的意见书。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，鉴定意见向区住建局报备，区住建局出具符合条件的意见书。对于企业存在的消防问题，区住建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

民营企业在缴纳土地出让金遇到资金困难的，经企业申请，区政府同意，可通过变更出让合同，缩短出让年期方式处置。区政府可根据国家和省相关税费减免政策规定，对符合条件的民营企业给予税费优惠。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。

城市基础设施配套费按规定缴纳，凡招商引资合同约定基

础设施配套费优惠、减半、免收、先缴后返或争取协调按下限征收的，无论是否超过八年，均予以全部减免。

对于“退让不足”等不符合相关技术标准的事项，启动罚款程序，实行“先罚后返，即罚即返”程序。

（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正或复印存根。

（七）妥善解决不动产统一登记相关问题

民营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，由区政府组织相关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。区政府应组织自然资源、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，由区政府组织有关部门，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，按意见办理后由民营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民营企业独立使用，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。对于金融机构与民营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

对民营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，对失信民营企业采取联合惩戒措施。

五、工作要求

（一）高度重视，加强领导。各相关部门要对解决民营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。各相关部门主要负责人是解决历史遗留问题的第一责任人，有关负责人是直接责任人。各镇街要组建好办公室和相关工作组，做好各项基础工作，及时受理申请。各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工作中遇到的问题，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，确保解决民营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，切实促进我区民营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。

本通知自下发之日起执行，有效期至2021年7月10日止，《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》（山政发〔2019〕7号）不再执行。

附件：山亭区解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班成员名单

附件

山亭区解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班成员名单

组　长：刘宗国　　区委副书记、区长

副组长：李　军　　区委常委、副区长

孙化蕾　　副区长

成　员：周忠辉　　区工信局局长

王洪斌　　区财政局局长

张　亚　　区自然资源局局长

周升民　　区住建局局长

孙印考　　区综合行政执法局局长

刘　永　　区不动产登记中心主任

李朝德　　经济开发区管委会建设管理部部长

工作专班下设办公室，办公室设在区工信局，周忠辉兼任办公室主任。

山亭区人民政府办公室　　2020年9月19日印发