山政发〔2019〕7号

山亭区人民政府
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、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：

现将《加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

山亭区人民政府

2019年10月16日

加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题工作实施方案

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，经研究，制定如下实施方案。

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《意见》申请解决历史遗留问题，力争2020年6月底之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

适用于本意见的民营企业，是指2018年11月14日《若干意见》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。

按本意见解决土地房屋历史遗留问题，应经民营企业申请，

区、镇人民政府研究确定。

三、工作流程

（一）成立工作专班。成立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，开发区管委会副主任任副组长，区工信局、区自然资源局、区财政局、区住建局、区行政审批局、区规划分局、区文旅局、区商务和投资促进局、区金融服务中心、区税务局、区消防大队等区直单位及镇（街）政府（办事处）主要负责同志为成员，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。**（责任部门：区工信局、区自然资源局。完成时限：2019 年 10 月 20 日前）**

（二）调研摸底。开发区管委会、工信、文旅、商务等部门要分别收集调查全区企业存在的不动产权证问题，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，建立台账，区自然资源局负责汇总可利用土地性质、总数等专业问题，实现供需对接。**（责任单位：开发区管委会、区工信局、区自然资源局、区文旅局、区商务和投资促进局，完成时限：2019 年 10 月底）**

（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。**（责任部门：成员单位。完成时限：2019 年 11 月中旬）**

（四）分类解决。一是积极完善建设工程规划。对于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，要补办建设工程规划手续；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。**二是完善工程竣工手续。**对于因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，应委托第三方中介机构出具相关鉴定意见并向城乡住建部门报备。**三是积极补办消防安全手续。**对应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，建设、设计、施工及使用单位原则上采用新标准。**四是减轻企业财税负担。**对于民营企业在缴纳土地出让金遇到资金困难的，可通过变更出让合同，缩短出让年期方式处置；对于进入强制执行程序的，在不损害其他利益前提下达成协议的，当事人缴纳的罚没款或滞纳金区级留成部分，全部返还企业用于支持发展。**五是解决资料丢失问题。**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证或复印存根。（责任部门：区规划分局、区住建局、区财政局、区税务局、区金融服务中心、区行政审批局、区消防大队等相关部门。完成时限：2019 年 12 月底）

（五）妥善登记。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、消防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，不动产登记机构应在公告无异议后予以登记。（责任部门：各成员单位。完成时限：2020 年 6 月底 ）

（六）积极办理。**一是对已没收地上建筑物和其他设施的处置意见。**因政府在进行旧城区改造、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、产业政策变化等政府原因造成民营企业用地手续不全的，依法对地上

建筑物和其他设施进行没收的，将没收的资产交给相关镇街或开发区管委会处置，由镇街或开发区管委会主导按照招商引资签订协议用于支持民营企业发展。对于经营不善而濒临倒闭或没有实力购买土地的民营企业，由国有企业购买土地，再采取租赁方式将土地及资产租赁给民营企业使用，以降低企业用地成本，减轻企业负担。**二是对未没收地上建筑物和其他设施的处置意见。**对依据法律规定无需进行没收的地上建筑物和其他设施，由民营企业与合法土地所有者（主要是村集体）协商处置，对该资产进行评估，不纳入出让起始价，土地成交后，由竞得人按照评估价向资产所有人购买，若最终竞得人为原建设企业的，该地上附着物仍归其所有。（责任部门：区自然资源局、国资局、开发区管委会、各镇街。完成时限：2020 年 6 月底）

四、保障措施

一是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。（责任部门：区金融服务中心、各金融机构。完成时限：2020 年 6 月）

二是严格企业失信惩戒。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。（责任部门：区发改局、区金融服务中心。完成时

限：2020 年 6 月）

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，限时办结。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权属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。

附：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、区政府代区长

副组长：李　军　　区委常委、副区长

李明智　　区政府副区长

李　勇　　山亭经济开发区管委会副主任

成　员：孙天文　　区工信局局长

赵曰铭　　区发改局局长

王洪斌　　区财政局局长

褚福涛　　区自然资源局局长

周升民　　区住建局局长

李永平　　区文旅局局长

邢　跃　　区行政审批局局长

刘　超　　区商务和投资促进局局长

倪祥平　　区税务局局长

王叶国　　区规划分局局长

高庆东　　区金融服务中心主任

刘　鹏　　区国资局局长

于海洋　　区消防大队大队长

杨国华　　山城街道办事处主任

徐　伟　　西集镇镇长

陈荣阔　　桑村镇镇长

李永来　　城头镇镇长

雷　杰　　冯卯镇镇长

赵传甲　　店子镇镇长

郗涛勇　　水泉镇镇长

刘建华　　徐庄镇镇长

白　涛　　北庄镇镇长

姚东伟　　凫城镇镇长

工作专班下设办公室，办公室设在区工信局，孙天文兼任办公室主任。

山亭区人民政府办公室　　2019 年 10 月 16 日印