

山东省自然资源厅
山东省工业和信息化厅
山东省财政厅
山东省住房和城乡建设厅
山东省地方金融监督管理局
中国银行保险监督管理委员会山东监管局

文件

鲁自然资规〔2019〕3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

各市人民政府，各县（市、区）人民政府：

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）（以下简称《若干意见》）精神，按照“尊重历史、依法依规、便民利企、分类处置”的原则，经省政府同意，现就加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题，提出以下意见。

一、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，市、县（市、区）人民政府研究确定。

二、处置措施

（一）积极做好用地保障

市、县人民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，市、县人民政府提出解决办法并组织实施。市、县应统筹增减挂钩、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，由市、县城乡规划主管部门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，民营企业应按照市、县人民政府有关部门的处理意见进行整改，市、县城乡规划主管部门对允许保留且符合规划有关规范标准的建设工程，可出具符合规划要求的意见。

（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。鉴定意见向工程所在地住房城乡建设部门报备。报备信息应及时告知不动产登记机构。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。

（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。

（五）减轻企业财税负担

民营企业在缴纳土地出让金中遇到资金困难的，经企业提出申请，经原出让土地使用权的人民政府同意，可通过变更出让合同缩短出让年期方式处置。

市、县（市、区）人民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。对于已经进入行政强制执行程序的民营企业，可以按照《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。

（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。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

民营企业土地房屋产权历史遗留问题存续期间，自然资源、住房城乡建设、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，由县级以上地方人民政

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。不动产所在地的市、县人民政府应组织自然资源、住房城乡建设（或房屋管理）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，由市、县人民政府组织有关部门，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，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，对失信民营企业采取联合惩戒措施。

三、有关要求

各市、县（市、区）人民政府要落实属地管理主体责任，制定解决历史遗留问题的路线图和时间表，组织企业集中申报。各有关部门要在当地政府统一领导下，各司其职，密切配合，简化程序，提高效率。在解决土地房屋产权历史遗留问题中，对执行省、市、县（市、区）人民政府决定的行政行为实行尽职免责。本意见自2019年7月10日起施行，有效期至2021年7月10日止。

(此页无正文)



山东省自然资源厅



山东省工业和信息化厅



山东省财政厅



山东省住房和城乡建设厅



山东省地方金融监督管理局



中国银行保险监督管理委员会山东监管局

2019年7月10日

... (faint text) ...



... (faint text) ...



... (faint text) ...

... (faint text) ...



... (faint text) ...

三、有关要求

... (faint text) ...

山东省自然资源厅办公室

2019年7月10日印发