

嘉政办发〔2020〕4号

**嘉祥县人民政府办公室
关于印发《关于加快解决民营企业土地房屋
产权历史遗留问题的实施方案》的通知**

各镇（街道）人民政府（办事处），嘉祥经济开发区管委会，
县政府各部门，各企业：

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

嘉祥县人民政府办公室

2020年3月2日

（此件公开发布）

关于加快解决民营企业土地房屋产权 历史遗留问题的实施方案

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）和《山东省自然资源厅等部门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）文件精神，按照“尊重历史、依法依规、便民利企、分类处置”的原则，经县政府同意，现就加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题，制定如下方案：

一、办理范围和条件

在本实施方案印发前，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。（审核部门：县行政审批服务局、县市场监督管理局、县发改局、县应急管理局、济宁市生态环境局嘉祥县分局）

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。（审核部门：县自然资源和规划局、县规划发展服务中心）

3.企业土地、房屋权属无争议。（审核部门：县自然资源和规划局、县不动产登记中心）

4.现属我县规模以上工业企业，且其中参与上年度综合评价的企业，评级结果不低于B类。（审核部门：县工信局）

二、处置措施

（一）积极做好用地保障。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政府承诺企业先行用地，但后期因规划调整、产业政策变化等原因造成企业用地手续不全的，由企业提出申请，县自然资源和规划局牵头拿出解决办法并组织实施。县自然资源和规划局应统筹增减挂钩、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，依法补办相关手续。（牵头部门：县自然资源和规划局，配合部门：县行政审批服务局、县发改局）

（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，由企业提供建设项目具体区位和现状实测图，县规划发展服务中心对建设项目进行实地核查，经核查建设项目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的，由县规划

发展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，民营企业应按照县人民政府有关部门的处理意见进行整改，县规划发展服务中心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。（牵头部门：县规划发展服务中心）

（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。县住建局根据工程结构质量检测鉴定报告、基础配套费缴费证明、相关处罚缴费凭证向县不动产登记中心出具《报备信息告知函》。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相关规定缴纳。（牵头部门：县住建局，配合部门：县不动产登记中心）

（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。对施工图审查时未将消防设计审核纳入联合图审的，县住建局进行线下消防设计审核，费用由建设单位或房屋建筑实际控制人自理；消防设计审核合格、符合规划、质量鉴定合格的企业，消防验收法定所需的技术资料齐全后，县住建局进行消防验收受理，由建设单位或房屋建筑实际控制人

聘请第三方进行消防检查并出具消防检查意见，县住建局组织消防专家现场验收、结合第三方消防检查意见，决定是否出具消防验收报告。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。（牵头部门：县住建局）

（五）减轻企业财税负担。

1.民营企业在缴纳土地出让金中遇到资金困难的，由企业提出申请，经县政府同意后，可通过变更出让合同缩短出让年期方式处置。（牵头部门：县自然资源和规划局，配合部门：县财政局）

2.由县财政局牵头根据国家、省、市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。（牵头部门：县财政局，配合部门：县税务局）

3.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。（责任部门：县有关部门）

4.对补办相关手续中，存在较大额度罚款且企业遇到资金困难的，可由企业向作出行政处罚的部门提出申请，经有关部门提报至县政府，由县政府研究决定实施缓交。（责任部门：县有关部门）

（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，由企业提出补办申请，相关职能部门给予补正或复印存根。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。（牵头部门：县行政审批服务局，配合部门：县自然资源和规划局、县住建局等有关部门）

（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。（牵头部门：县不动产登记中心，配合部门：县有关部门）

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，由县不动产登记中心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。（牵头部门：县不动产登记中心，配合部门：县自然资源和规划局、县住建局、司法局等有关部门）

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。县自然资源和规划局、县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，县不动产登记中心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。（牵头部门：县不动产登记中心，配合部门：县自然资源和规划局、县住建局等有关部门）

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，由县有关部门对涉及到的规划条件、用途、出让金、税收、环保、消防等事宜分别提出处理意见。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。（牵头部门：县不动产登记中心，配合部门：县自然资源和规划局、县税务局、济宁市生态环境局嘉祥县分局、县住建局、县应急管理局等有关部门）

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。（牵头部门：县不动产登记中心）

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。（牵头部门：县金融工作服务中心、济宁银保监分局嘉祥监管组，配合部门：各金融机构）

（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，由县有关部门按照《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。（牵头部门：县发改局，配合部门：县有关部门）

三、实施步骤

为切实做好此项工作，成立由县主要领导任组长，分管领导任副组长，县有关部门主要负责人为成员的嘉祥县民营企业土地房屋产权历史遗留问题专项工作领导小组（以下简称领导小组），领导小组下设办公室（以下简称领导小组办公室）。

民营企业土地房屋产权历史遗留问题解决工作自2020年3月1日开始至2021年7月10日结束，按照集中受理、

个别办理两个阶段进行。

（一）集中受理阶段

1.集中申报阶段（2020年3月底前）。领导小组办公室下发通知至各镇（街）、经济开发区，各镇（街）、经济开发区对辖区内民营企业土地房屋产权历史遗留问题情况进行一次认真全面的排查，并组织企业如实进行登记申报，由各镇（街）、经济开发区收集汇总后，统一上报领导小组办公室。

2.初审阶段（2020年4月1日至4月20日）。领导小组办公室将企业上报的问题进行分类梳理，并发送至县有关部门进行初审，县有关部门拿出初审意见后报送至领导小组办公室，并及时告知各申报企业，对未能通过初审的企业应告知企业无法解决办理的原因，需要补交的材料、手续、证明，以及补交时限等。

3.复审阶段（2020年4月21日至5月20日）。县有关部门根据企业截至日期前最终上报的材料情况，拿出最终复审意见（未能通过复审的企业将不再纳入集中办理企业范围），经领导小组办公室汇总后，报县政府常务会议研究批准。

4.集中办理阶段（2020年5月21日至6月30日）。由领导小组办公室牵头，县行政审批服务局等有关部门配合，在县为民服务中心大厅设立专门窗口，集中办公，为符合办理条件，并经县政府常务会议研究批准的企业，解决办理土

地房屋产权历史遗留问题。

（二）个别办理阶段（2020年7月1日至2021年7月10日）

集中受理阶段结束后，不再统一组织办理，没有参与集中申报，或参与集中申报但未能通过审核，并在后期补齐相关手续的企业，可由企业根据自身历史遗留问题实际情况，对照本实施方案，自行向县有关部门提出办理申请，县有关部门受理后，应及时告知领导小组办公室，并认真按照省有关文件和本方案要求，给予企业妥善解决办理。

四、保障措施

1.提高思想认识，明确专人专责。各领导小组成员单位要深刻认识此项工作的重要性，以高度的责任感、使命感切实解决好民营企业的历史遗留问题，要明确一名分管负责人和具体科室人员牵头负责此项工作，压实任务责任，全力促进民营企业快速发展。

2.强化协调配合，形成工作合力。各牵头部门要仔细研究具体操作办法，细化各审批环节的衔接程序，做好容缺受理和并联审批工作。各相关部门要各司其职，密切配合，综合运用行政、法律等多种手段，稳妥推进“僵尸企业”处置和闲置低效用地的盘活及清理整治，优化土地资源配置。同时，要进一步简化程序，提高办事效率，全力解决历史遗留问题，全面杜绝推诿扯皮现象。对本方案未尽事宜，按照“一事一议”的方式由各单位按程序报领导小组研究解决。

3.完善工作机制，强化调度通报。领导小组办公室实行每周一调度，半月一通报，一月一例会的工作机制，对相关工作情况调度。实行限时办结机制，对符合办理条件且已经受理的企业，各牵头部门要拿出明确的解决办理时限和办理时间节点，解决办理时限最多不得超过2个月。领导小组办公室要依此形成问题解决进度台账并加强调度，定期报送至有关县级领导，并通报至领导小组各成员单位。

4.严肃督导问责，力求取得实效。全面加大督导力度，对未按时上报问题解决情况、问题解决进度缓慢，特别是临期仍未完成的部门要及时认真进行督导，并视情况提请有关县级领导进行约谈，确保能够按期完成。同时强化源头问责和双向问责，对企业历史遗留问题逾期不能解决且非上级政策变化等充分原因造成的，或拒绝受理符合办理条件企业提出申请的，提请县纪委监委监察机关对造成企业历史遗留问题的源头部门和解决该项问题的牵头单位启动问责程序。

附件：嘉祥县民营企业土地房屋产权历史遗留问题专项
工作领导小组成员名单

附件

嘉祥县民营企业土地房屋产权历史遗留问题 专项工作领导小组成员名单

- 组 长：**朱瑞显 县委副书记、县长
- 副组长：**吕心愿 县委常委、副县长
- 许 刚 县政府副县长
- 张艳丽 县政府副县长
- 成 员：**谭丽娜 县政协副主席、县工信局局长
- 程合玉 县自然资源和规划局局长
- 董兴春 县财政局局长
- 姜传辉 县住建局局长
- 毛玉华 县发改局局长
- 高 石 县行政审批服务局局长
- 吴劲松 县不动产登记中心主任
- 付廷峰 县市场监督管理局局长
- 刘来芹 县应急管理局局长
- 孙晓伟 县司法局局长
- 高夫龙 济宁市生态环境局嘉祥县分局局长
- 张 诚 县税务局局长
- 王 峰 县政府办公室副主任、县金融工作
服务中心主任
- 吴 震 县自然资源和规划局副局长、县规划

发展服务中心主任

齐卫宁 济宁银保监分局嘉祥监管组主任

领导小组办公室设在县工信局，谭丽娜同志任办公室主任，牵头负责本项工作的组织实施和督导调度。

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，
县法院，县检察院，县人武部。

嘉祥县人民政府办公室

2020 年 3 月 2 日印发
