

青島市即墨區人民政府辦公室文件

即政办发〔2021〕35号

青島市即墨區人民政府辦公室 關於加快解決工業企業土地房屋產權歷史 遺留問題的實施意見

各鎮人民政府，各街道辦事處，各功能區，區政府各部門，區直各單位：

為貫徹落實《山東省人民政府關於持續深入優化營商環境的實施意見》（魯政字〔2020〕114號）和《山東省自然資源廳關於加快解決民營企業土地房屋產權歷史遺留問題的指導意見》（魯自然資規〔2019〕3號）相關要求，着力破解制約全區工業經濟發展的突出困難和問題，不斷優化發展環境，助力新舊動能轉換，現就加快解決工業企業土地房屋產權歷史遺留問題提出如下意

见。

一、适用范围和条件

本意见适用于 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》印发前，各镇、街道、功能区在企业新建、迁建、改建以及招商引资等活动中承诺企业先行用地，后期因规划调整、产业政策变化、未及时清表倒地等（以下简称“政府原因”）导致项目用地、建设手续不全，造成土地房屋产权遗留问题的工业企业（不含经营性房地产），并且满足以下条件：

1. 已进行工商注册登记，并正常经营、正常纳税，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，与周边用地和建筑无利益纠纷。

二、办理流程和内容

工业企业向所在镇街、功能区提出申请，镇街、功能区进行初步审查并出具因政府原因造成工业企业手续不全的书面材料，汇总后集中向专班办公室申报，由专班办公室召集相关成员单位对申请企业进行资格审核，确认按照本意见办理工业企业名单，各职能部门依据本意见对审核确认企业按程序办理土地、房屋相关手续。

（一）做好用地保障。对工业企业用地手续不全实施分类处

置：第一类为 2009 年前发生的先行用地（全国第二次土地调查确定现状地类为建设用地），按规定作出相应处理后依法补办征地、供地手续；第二类为 2009 年后发生的先行用地，统筹使用增减挂钩、工矿废弃地复垦等挖潜指标，按规定作出相应处理后依法补办征地、供地手续；第三类为已办理征地手续但未供地的先行用地，按规定作出相应处理后依法办理供地手续。以上情况符合国家协议出让政策的，可按协议方式供地。

（二）完善工程规划手续。因政府原因造成工业企业用地手续不全，未取得建设工程规划许可证，无违反控制性详细规划、镇街（功能区）总体规划、村庄规划且不影响重大公共利益和公共安全的项目，建设单位委托具有相应资质的设计单位，编制项目规划评估报告，区自然资源局按照以下程序出具符合规划要求的意见：1. 已建建设项目符合规划相关技术标准的，出具符合规划要求的意见。2. 已建建设项目部分符合规划相关技术标准的，对符合要求部分出具符合规划要求的意见；对不符合部分出具整改处理意见，企业承诺按照处理意见进行整改（项目属地负责监管整改到位），整改到位后出具符合规划要求的意见。

工业企业用地手续齐全，因后期规划调整导致规划手续不全且不影响重大公共利益和公共安全的，属地镇街、功能区根据实际情况出具符合项目建设时规划的证明及同意办理的意见，区自然资源局核实后按上述程序出具符合建设时规划要求的意见。

（三）完善工程竣工手续

1. 房屋质量安全鉴定。对未办理施工图设计文件审查、质量

安全监督备案、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，免于行政处罚，由建设单位或房屋建筑所有权人委托具有资质的工程质量检测机构对建筑物主体结构、水电暖及通风空调进行鉴定。检测机构对出具的结论负责，并承担相应法律责任。

2. 办理竣工验收备案。建设单位可组织施工方、设计方、勘察方和监理方开展竣工验收，验收合格的，出具验收合格意见，并对验收结果负责；也可由区住房城乡建设局根据检测机构的鉴定合格报告出具认可意见。以上两项材料均可在不动产登记时作为工程竣工验收材料。有需要办理竣工验收备案手续的建设单位，按照《中华人民共和国建筑法》《建筑工程质量管理条例》等规定提交备案表、鉴定报告及主管部门认可意见、规划核实证、消防验收意见或备案手续、环保认可文件、档案预验收意见、质量保修书等资料后办理工程竣工验收备案。

3. 补办消防手续。工业企业完善土地、规划手续后，提供与现状一致的工程图纸和消防设计专篇，经施工图审查机构审查合格，补办施工许可，取得房屋质量安全鉴定和竣工验收报告等手续后，补办消防验收（备案）手续；新版国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程消防设计已经依法审查合格的，按原设计审查意见的标准执行消防设计审查、消防验收和备案抽查，未经审查的按现行规范进行消防设计审查、验收和备案。

（四）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。

（五）解决不动产登记问题。工业企业土地房屋产权历史遗留问题存续期间，区自然资源、住房城乡建设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。

根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《青岛市自然资源和规划局关于推进建设工程竣工规划核实、土地综合检验与不动产首次登记同步办理的通知》（青自然资规〔2019〕190号）、《青岛市住房和城乡建设局关于服务“项目落地年”助力重点项目快审批快落地的通知》（青建审办字〔2021〕2号），简化房屋产权登记手续，企业在缴纳基础设施配套费（以住房城乡建设部门出具的缴费单据为准）、人防易地建设费等行政事业性收费后，提交身份证明、土地证、符合规划要求的意见、工程竣工验收材料（住房城乡建设部门出具的意见或五方验收材料）、测绘报告，由不动产登记中心办理房产登记手续。

三、减轻企业负担

1. 对适用于本意见办理的工业企业土地房屋产权历史遗留问题，城市基础设施配套费按现行标准缴纳，根据《青岛市即墨区人民政府办公室关于进一步加强和规范城市基础设施配套费

征收使用管理的通知》(即政办发〔2021〕19号),工业(含仓储物流)项目按建筑面积每平方米10元标准征收。区住房城乡建设局出具相关缴费证明,将企业缴费信息及时告知不动产登记中心。

2. 对适用于本意见办理的工业企业土地房屋产权历史遗留问题,办理土地、房屋手续涉及的税收地方财力贡献部分的50%,用于支持企业扩大投资、技术创新等,按现行财政体制分担。

3. 工业企业缴纳土地出让金遇到资金困难的,由企业提出申请,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。

4. 对于已经进入行政强制执行程序的工业企业,可按照《行政强制法》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。

四、保障措施

(一) 加强组织领导。成立区解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班,由区政府分管领导任组长,区工业和信息化局主要负责人任副组长,区有关部门分管领导和各镇街、功能区主要负责人为成员,负责统筹协调各项工作。专班下设办公室,负责牵头抓好政策协调和工作组织实施。

(二) 强化责任担当。相关单位要提高政治站位,迎难而上,在问题和矛盾面前不推辞、不躲避、不绕道,主动认领责任,制定好“时间表”“路线图”,不折不扣把各项任务分解到位、落实到位。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、区解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班

决定和本意见的行政行为实行尽职免责。依据《山东省自然资源厅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，对于能直接解决的问题，尽快落实；对于疑难复杂的问题，提出拟办意见和建议，提交专班研究推进。

（三）密切联系沟通。各镇街、功能区与部门建立工作联动机制，形成攻坚合力，确保解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题按期完成。

本意见自下发之日起施行，有效期至2023年12月31日。

- 附件：1. 区解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班成员名单
2. 解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题相关单位职责分工

青岛市即墨区人民政府办公室

2021年6月11日

（此件公开发布）

附件 1

区解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题 工作专班成员名单

组 长：李 黎 区政府副区长

副组长：徐永全 区工业和信息化局局长

成 员：江黎明 青岛汽车产业新城管委主任

王新双 青岛蓝谷高新技术产业开发区管委主任

赵瑞林 区工业和信息化局二级调研员

迟洪超 区政府办公室区管副职领导干部

郑华君 区财政局副局长

姜尊元 区自然资源局副处级干部

周道永 区住房和城乡建设局副局长

赵振刚 区行政审批服务局副局长

孙世显 区综合行政执法局副局长

徐方娥 青岛科技创新园发展服务中心主任

吕思龙 区数字装备产业发展服务中心主任

孙栋刚 国家税务总局青岛市即墨区税务局副局长

田茂刚 区消防救援大队副大队长

刘方华 环秀街道党工委副书记

王洪臣 通济街道办事处主任

王海涛	潮海街道办事处主任
江爽世	北安街道办事处主任
王俊秀	龙山街道办事处主任
刁维华	龙泉街道办事处主任
王 健	鳌山卫街道办事处主任
吴晓磊	温泉街道办事处主任
郭 强	大信街道办事处主任
郑向礼	灵山街道办事处主任
吕振昌	蓝村街道办事处主任
赵 红	田横岛省级旅游度假区党工委副书记、 党政办主任
李 钊	田横镇镇长
林映君	金口镇镇长
于 刚	段泊岚镇镇长
李新鹏	移风店镇镇长
孙晓辉	通济新经济区管委主任

区解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班下设办公室，设在区工业和信息化局，徐永全同志兼任办公室主任。

附件 2

区解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题 相关单位职责分工

区工业和信息化局：履行解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题工作专班办公室职责，负责梳理汇总全区工业企业土地房屋产权历史遗留问题，牵头相关部门、单位提出拟办意见和建议并向工作推进专班汇报，按照工作专班要求做好协调、督办工作。

区自然资源局：负责研究涉及土地、规划手续问题，提出具体办理意见，办理工业企业土地房屋不动产登记，落实专班确定事项。

区住房城乡建设局：负责研究涉及完善工程竣工手续，补办消防安全手续问题，提出具体办理意见，落实专班确定事项。

区行政审批局：协助做好解决土地房屋产权历史遗留问题相关工作，落实专班确定事项。

区财政局、税务局：负责研究涉及税费减免问题，提出具体办理意见，落实专班确定事项。

区综合执法局：负责根据自然资源部门的认定意见配合做好规划行政执法相关事项。

各镇街、功能区：负责落实属地管理主体责任，摸清底数，协助职能部门做好宣传动员，组织企业办理土地、房屋相关手续。

解决工业企业土地房屋产权历史遗留问题过程中，涉及的区政府其他部门按各自职责分工履职尽责。

抄送：区委各部委，区人大常委会办公室，区政协办公室，区监委，区人武部，区法院，区检察院，省、青岛驻即单位，各民主党派，人民团体。

青岛市即墨区人民政府办公室

2021年6月11日印发
