

# 关于集中开展全市企事业单位不动产 补充办证工作的意见

为进一步优化营商环境，妥善处理我市企事业单位不动产登记历史遗留问题，根据市委市政府《关于进一步优化全市营商环境的实施意见》（盐发〔2020〕3号）精神，结合我市实际，特制定以下实施意见。

## 一、总体要求

深入贯彻落实习近平总书记关于加大营商环境改革力度的重要指示精神和党的十九届四中全会精神，全面落实《优化营商环境条例》，严格执行《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、《关于深化推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号），按照市委市政府统一部署，持续深化“放管服”改革，切实解决我市企事业单位不动产登记历史遗留问题，不断优化营商环境，全力助推企业高质量发展，为建设“四新盐城”注入新的动能。

## 二、基本原则

（一）坚持尊重历史、实事求是。认真分析企事业单位不动产登记历史遗留问题产生的特定背景和客观原因，充分考虑当前企事业单位补充办证的需求，妥善帮助企事业单位卸下历史的“包袱”，全力当好为企事业单位服务的“店小二”。

（二）坚持依法依规、分类处理。把法律法规规章及上级政

策文件作为解决企事业单位历史遗留问题的工作底线和办证红线，依法界定办证条件，依法分类制定处置措施，既要开辟“直通车”，又要严禁“搭便车”，确保符合条件的企事业单位能办尽办、违法违规处理不到位的坚决不办。

（三）坚持优化程序、集中办证。加强部门联动，优化办证程序，各地各部门增强服务意识，靠前服务，主动与相关企事业单位对接，提高工作效率，以园区、镇（街道）为单位集中申请、并联审批，切实解决好企事业单位不动产登记历史遗留问题。

（四）坚持先易后难、分步实施。根据企事业单位不动产登记存在问题的难易程度，区分情况、分类排序、分步实施，首先开展经整合后的工业园区内正常生产经营的工业企业补充办证，其次开展对手续齐全但未能及时办理不动产登记的机关事业单位补充办证，对情况复杂的企事业单位是否补充办证由各县（市、区）人民政府（管委会）在符合国家、省、市政策的前提下，专题会办、一事一议。

### **三、申请条件**

申请解决历史遗留问题、办理不动产登记的企事业单位，必须同时符合以下条件：

（一）全市范围内因历史遗留问题，已建成且正常生产经营未办理不动产登记的企业，以及因历史原因已建成但未办理不动产登记的机关事业单位；

（二）土地或房屋等权属没有争议；

（三）符合现行土地利用总体规划和城乡规划，不涉及生态保护红线、河道蓝线、城市绿线；

（四）不影响近期规划实施，未列入政府征收范围；

（五）因历史原因未及时办理项目用地、规划许可、竣工验收备案等有关手续。

符合上述条件的企事业单位可以向所在园区、镇（街道）提出办证申请，各地各有关部门结合实际情况，依法分类制定处置措施，违法用地、违法建设经处理到位后，通过房屋质量安全鉴定、消防审查、环保审批（环评备案）、规划确认等方式完善手续，以园区、镇（街道）为单位集中办理。

不符合上述条件，以及列入全市“三项清理”的闲置土地和僵尸企业、已列入关闭退出计划的化工企业、小产权房等不在申请补充办证范围。

历史遗留问题原则上是由于政府招商引资特殊政策、规划调整、当事人遗失有关材料以及产权人未及时办理相关手续，后因国家政策发生变化而导致无法办理等原因，造成未能办理不动产登记的情形。各地要严格界定历史遗留问题导致不能办理相关手续的企事业单位不动产办证的项目范围，对已按法定程序履行报批手续的项目必须严格按照法定流程继续履行相关手续；对部分企事业单位无任何特殊原因，未经批准擅自进行违法占用土地及违章建设的，要严肃依法处理，不得作为历史遗留问题补充办证。

#### **四、推进措施**

（一）规范用地手续。对企事业单位无用地手续的，县（市、区）自然资源和规划部门按规定对违法用地依法作出相应处理后，符合补办相关手续条件的，依法补办征转用和供地手续。对依法取得供地手续的企事业单位，经依法批准调整规划用途、容积率等规划条件的，涉及相关国有土地使用权划拨或者出让事项的，由市、县人民政府统一会办，本着“尊重历史、实事求是”的原则依法办理；对未经依法批准，擅自改变规划用途、容积率等规划条件进行建设的，依法依规处理后，按现行规定依法办理。（责任单位：市自然资源和规划局）

（二）完善建设工程规划手续。取得合法用地手续，未取得建设工程规划许可证的企事业单位，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纠纷，违法建设经依法处理到位后，县（市、区）自然资源和规划部门对照上位规划、规划出让条件、相关法律法规等进行审查后出具规划确认意见。（责任单位：市自然资源和规划局）

（三）完善消防安全手续。按国家有关规定，应当办理消防手续的历史遗留问题建筑，经依法处理后完善消防手续。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。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（四）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，由企事业单位委托有资质的鉴定机构出具鉴定意见，住房和城乡建设部门负责审查质量安全鉴定意见，鉴定机构对出具的结论负责，并承担相应法律责任。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（五）办理不动产登记手续。企事业单位土地房屋产权涉及不动产登记历史遗留问题集中办证的，自然资源和规划、住房和城乡建设、生态环境、工业和信息化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。经职能部门和县（市、区）人民政府（管委会）审查确认后，各地不动产登记部门要为企事业单位集中办证设置绿色通道，限时办结。（责任单位：市自然资源和规划局）

## 五、办理程序

（一）企事业单位“集中办证”申请。经自查认为符合上述集中办证申请条件的企事业单位，可以委托第三方服务机构进行不动产权籍调查、消防评估和房屋安全鉴定，并按规范要求整改后，向所在园区、镇（街道）提出“集中办证”申请。

（二）园区、镇（街道）对是否符合申请条件进行初审。属地园区、镇（街道）对申报企事业单位的房屋建成时间、生产经营情况、是否有权属矛盾、材料是否真实以及是否属于历史遗留问题等进行审查。涉及违法用地、违法建设的，由园区、镇（街

道)统一转交自然资源和规划部门处理,处理到位后,经园区、镇(街道)初审,对符合申请条件的企事业单位依法补办相关手续,再履行集中办证办理程序。

(三)职能部门对规划、消防、安全、环保等重大事项进行审查。县(市、区)人民政府(管委会)根据不同类型,组织县(市、区)自然资源和规划、住房和城乡建设、生态环境、工业和信息化部门进行并联审查。自然资源和规划部门在对违法用地、违法建设依法处理到位,企事业单位依法补办相关手续后,对是否符合规划进行审核认定,签署规划确认意见;住房和城乡建设部门对是否符合消防、质量安全进行审核认定,签署消防审查意见、质量安全鉴定审查意见;生态环境部门对企业用房是否履行环评手续进行审查,签署审查意见;工业和信息化部门对企业是否列入“三项清理”范围进行审查。对不符合条件,但可以通过整改达到条件的,指导企事业单位进行整改。对于需要上级部门审核认定的,由各部门自行负责,不得要求企事业单位多头申报。需要现场勘察的,尽量集中组织、联合勘察,减少企事业单位负担。

(四)县(市、区)人民政府(管委会)确认。各职能部门在《企事业单位补充办证申请审查表》(附件2)签署审查同意意见后,县(市、区)人民政府(管委会)签署审查意见。

(五)不动产登记机构登记办证。不动产登记机构根据各职能部门及县(市、区)人民政府(管委会)的审查意见,为企事

业单位办理不动产登记，核发不动产权证书。

## 六、实施步骤

（一）全面排查阶段。2020年4月下旬至2020年5月上旬，各地全面组织排查企事业单位不动产登记历史遗留问题，认真填写《企事业单位补充办证情况统计表》（附件1），建立台帐，分析历史成因和办证中存在的困难，提出初步处理建议。

（二）分类梳理阶段。2020年5月中旬，系统分析全市排查情况，梳理归纳问题及原因，加强部门会商，明确办事流程。

（三）组织实施阶段。2020年5月下旬至2020年11月，各地根据问题台账和实施意见，制定办证推进计划，以园区、镇（街道）为单位集中办理。

（四）考核评价阶段。2020年12月，由市企事业单位集中办证工作领导小组将企事业单位集中办证工作列入年度考核范围，采取跟踪督办和年度综合考核相结合的方式，对各地办证情况进行专项考评，通报考核结果。

## 七、保障措施

（一）加强组织领导。为保证工作有效实施、政策落到实处，全市企事业单位不动产补充办证工作在市政府统一领导下，由市自然资源和规划局牵头，市住房和城乡建设局、市生态环境局、市工业和信息化局、市发展改革委、市商务局等部门共同开展，各相关部门按部门职责负责制定企事业单位集中办证涉及审批事项具体办理政策、材料清单、操作流程和办结时限。各县（市、

区)政府(管委会)为全市企事业单位不动产补充办证工作的责任主体,负责具体实施,做好推进落实工作。各地各有关部门要高度重视、主动担当、积极配合,确保工作顺利推进。

(二)强化工作推进。各地要落实工作责任,依据本意见,结合实际,厘清责任,明确工作目标,制定详细计划,科学组织推进,实行“销号”制,按月向市自然资源和规划局报送办证工作进展情况。

(三)加大宣传力度。各地各部门要采取多种形式,积极开展宣传活动,加强政策解读,利用各种媒介,向社会各界宣传出台《关于集中开展全市企事业单位不动产补充办证工作的意见》的背景和重要意义,及时让企事业单位了解申请条件、办理程序,提高宣传效果,扩大社会效应。

(四)严明工作纪律。在办理工作过程中,各地各部门要严格按照本意见的部署,履行职责,坚持依法依规,维护公平秩序;强化问责,杜绝“搭车”办理,对不作为、乱作为行为严肃责任追究;对不符合申请条件的企事业单位通过提供虚假材料骗取登记的,由不动产登记机构依职权予以撤销或者更正,并由公安机关依法追究相关责任人责任,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

- 附件: 1. 县(市、区)企事业单位补充办证情况统计表  
2. 县(市、区)企事业单位补充办证申请审查表

附件 1

## 县（市、区）企事业单位补充办证情况统计表

填报单位（盖章）：

序号	企事业单位基本情况							未办证原因					
	单位名称	单位性质	位置（园区）	土地证号或用地批文号	批准土地用途	土地面积（亩）	建筑面积（平方米）	无用地手续	无规划手续或改变规划条件	无消防手续	无竣工验收手续	无环保审批（环评备案）	其他问题

填报人（签字）：

主要负责人（签字）：

- 填表说明：1. 本表按企事业单位填写，不符合申请条件的无需填报，土地和建筑面积保留一位小数。  
2. 表中“未办证原因”，请在相应栏目中打“√”。



园区、镇（街道）	（签署申报企事业单位建成时间、生产经营情况、是否有权属矛盾，违法用地、违法建设是否查处到位、材料是否真实以及是否属于历史遗留问题等审查意见）
自然资源和规划 部门	（签署规划确认意见）
住房和城乡建设 部门	（签署消防、房屋质量安全鉴定是否合格审查意见）
生态环境 部门	（签署是否履行环评手续审查意见）
工业和信息化 部门	（签署是否列入市“三项清理”工作范围审查意见）
县（市、区） 人民政府（管委 会）意见	（签署审查意见）