温岭市解决工业企业不动产登记历史遗留问题的实施意见(征求意见稿)

为妥善解决工业企业生产及配套用房等不动产登记历史遗留问题，保障企业资产的完整性,根据《温岭市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案》（温政发〔2021〕28 号）、《温岭市人民政府办公室关于加强工业用地管理助力优化营商环境的若干意见》（温政办发〔2022〕37号）等文件精神，结合我市实际，制定以下实施意见。

一、办理对象、范围、方式和条件

（一）办理对象、范围

2015年9月1日前取得合法用地手续且已建设完工，因基建程序不规范、手续不齐全等原因未能进行不动产确权登记发证的工业生产用房和配套用房。之后建设的，一律严格按照规定办理相关审批、验收手续后，方可办理不动产登记。

(二)办理条件

1.土地、房屋权属清晰、无产权纠纷；

2.土地用途为工矿仓储用地；

3.房屋无擅自改变用途建设成套住宅、宾馆、招待所、培训中心等非生产性用房的；

4.未列入政府收购储备计划及近期改造区块。

二、办理意见

（一）对已取得土地使用权但未经审批已建成的项目或未按《建设工程规划许可证》审批内容建设的项目，由自然资源部门认定并提出办理意见，尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正。改正到位后，由自然资源部门出具审核意见。

（二）企业未办理《施工许可证》、或未进行工程质量验收和办理竣工备案的，可委托在我市备案的工程质量检测机构对房屋质量安全进行鉴定，鉴定合格的出具房屋可靠性鉴定报告。工程质量检测机构对其出具的房屋可靠性鉴定结果负责，并承担相应法律责任。建设部门凭房屋可靠性鉴定报告出具审核意见。企业不再提供建筑施工图、结构施工图、房屋鉴定合同和房屋鉴定方案等资料。

（三）未办理消防验收手续的，由企业委托有资质的消防安全评估机构开展消防安全评估，出具消防安全评估合格报告，建设部门对消防安全评估报告进行审查并出具审核意见。原厂房如已出具消防验收意见书或备案登记，且不改变建筑物原审批使用功能的，不再重新办理消防审批手续。企业在新版国家工程建设消防技术标准实施前已经图审合格的，可按施工图审查时适用标准执行，未经审查的按现行规范进行消防设计审查。

（四）允许企业建设机械式停车位和配置室内停车位。

（五）生态环境部门对符合补办证条件的未做环境评估报告的企业补做环境评估报告。

（六）企业在2015年9月1日前已建成的，符合消防要求的，层数为一层的，在用地红线内的配电房、门卫、厕所等必要附属建筑，能出具结构可靠性鉴定报告的，允许作不确权处理。

上述房屋规划、质量、消防经审核符合历史遗留问题处理条件的，由相关部门在《审批表》上签署意见，相关违法行为在项目经各部门审核形成一致意见后再作出处罚，按照要求主动整改的，处罚幅度按从轻原则处理，相关规费按规定收取。

三、办理期限

（一）受理期限。自本意见下发之日起至2024年6月30日止，以企业上报到市经信局交件受理时间为准，逾期不予收件办理。

（二）办理期限。企业应在2025年12月31日前提交补齐相关手续，逾期不予办理。

四、办理流程

（一）企业申报。企业委托测绘单位对拟申报项目按现状进行测量，出具权籍调查成果（包括不动产权籍调查表、宗地平面布置图及规划主要经济技术指标等信息），向所在镇（街道）、开发区进行申报。

（二）属地审核。属地镇（街道）、开发区对企业申报项目的实际用途、建成时间进行审核，符合办理条件的，在《申请表》签署意见。

（三）申请受理。企业持镇（街道）、开发区初审的《审批表》和权籍调查成果等相关材料，向市经信局申请受理。

（四）现场勘查。市经信局根据受理材料情况组织市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市应急管理局、市综合行政执法局、台州生态环境局温岭分局等相关部门及镇（街道）、开发区联合现场勘查。

（五）整改审核。相关部门应于现场勘查后出具初审及整改意见，由市经信局负责梳理汇总各相关部门初审整改意见后，上报市长办公会议审核确定。

（六）反馈整改。由市经信局将审定后的整改意见反馈到企业，企业按要求进行整改。不符合办理条件的，应及时通知企业办理退件。

（七）现场复核。企业完成整改并取得结构可靠性鉴定报告等技术经济文件后，向市经信局提出复核申请，市经信局组织上述部门单位对申请项目现场办公。部门复核确认企业已按整改意见整改到位的，在审核表上签署意见。

（八）违法处罚。企业凭部门审核意见按规定缴交罚款和城市基础设施配套费。对上市及拟上市等重点企业按市有关精神办理。

（九）办理登记。市不动产登记中心依据市长办公会议纪要、部门审核意见、土地使用权证、 违法建筑处理到位凭证等直接不动产登记。

五、其他事项

本意见自下发之日起施行，有效期至2025年12月31日。