

## 附件 1

# 辽宁(营口)沿海产业基地工业项目不动产登记历史遗留问题处理方案

为深入贯彻落实国家及省、市关于优化营商环境、盘活存量土地资源的决策部署，妥善解决产业基地工业项目不动产登记历史遗留问题，切实维护企业合法权益，根据相关法律法规及政策规定，结合产业基地实际，制定本方案。

## 一、总体要求

### (一)概念界定

本方案所称工业项目不动产登记历史遗留问题，是指因行政审批层级一体化改革衔接、基建程序不规范及新冠疫情影响等因素，导致产业基地范围内工业用地上已建成项目无法按正常流程办理不动产登记的情形。

### (二)政策依据

1. 国家层面:严格执行《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》(自然资发[2021]1号)，明确国有土地上已经建成的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照执行；依据《自

然资源违法行为立案查处工作规程》(自然资发〔2022〕165号)第4.2.6(城乡规划违法建设中尚可采取改正措施情形的认定)、第4.3.1条(不予处罚情形)规定。

**2. 市级审批改革层面:**依据《营口市人民政府关于推进市县行政审批层级一体化改革的实施意见》(营政发〔2017〕32号),产业基地享有企业投资项目市级经济管理权限,实行“同级立项、同级规划、同级建设、同级验收”;依据中共营口市委营口市人民政府关于印发《营口市进一步支持实体经济发展的若干政策措施》的通知(营委发〔2019〕3号),针对企业不动产登记不符合受理条件的,不属于违建且工程质量安全可以保证的情况下,相关部门应按各自职责主动帮助企业补齐登记材料,无法补办的应明确处置方案,帮助企业尽快符合申请不动产登记条件。

**3. 市级战略部署层面:**落实《营口市推进全领域盘活存量资产扩大有效投资实施方案》(营政办发〔2025〕14号)关于工业闲置厂房盘活的重点任务要求。

### (三)基本原则

**1. 尊重历史，实事求是。**以项目建成时的政策导向和技术标准为基准，客观梳理历史成因，分类妥善处置。充分考虑新冠疫情期间企业生产经营特殊困难，合理设置政策过渡期。

**2. 闭环管理，权责对等。**严格限定适用范围为基地立项且在基地办理核心工程建设审批手续的项目，实现审批、监管、处置全链条权责统

一。

3. **自主决策，灵活高效。**针对企业上市合规、资产抵押查封等特殊情形,明确管委会自主审定权限,灵活运用处罚缓冲等措施。

## 二、适用范围与排除情形

### (一)适用条件

纳入本方案处理范围的工业项目，必须同时满足以下条件：

1. **建设时序:**适用本方案的项目须同时满足：2023 年 12 月 31 日前开工建设，且主体工程已完工并具备使用功能。

2. **用地合规:**已取得土地使用权证（或不动产权证），实际用途与土地出让合同（或划拨决定书）约定一致。

3. **经营存续:**企业在基地内注册并正常经营纳税，符合国家产业政策、生态环境保护和安全生产要求。

4. **用工合规:**建设单位无恶意拖欠农民工工资行为，且未拖欠施工、设计、监理等单位工程款。

5. **用地秩序:**项目用地及房屋建设符合控制性详细规划，未构成土地闲置，且未被列入近期征收或拆除计划。

### (二)排除情形

具有以下情形之一的，不适用本方案通用处置路径：

1. **甲乙类危险场所:**此类项目不适用本方案通用流程，由管委会按”

一事一议”原则上报市政府审定。

2. 重大安全隐患:经专家论证,存在无法采取技术措施整改消除的重大消防安全隐患或主体结构安全隐患的。

### **(三)特别说明**

1. 抵押、查封项目:项目涉及抵押、查封的,不列入上述排除情形,可按本方案正常开展联合审核。在办理不动产权登记时,由市自然资源事务中心依据现行法律法规及资产权利限制状态,依法依规作出是否为其办理产权登记手续的决定。

2. 破产重组及司法拍卖项目:项目已进入破产重组或司法拍卖程序的,暂不纳入本方案处理范围。待项目破产重组完成或司法拍卖程序终结后,可按本方案申请。

## **三、主要处置措施**

### **(一)并联审核流程**

1. 牵头受理:由建设单位对应的包联服务局牵头受理,启动联合审核。

2. 并联征询:服务局向有行政职权的相关部门推送《联合审核表》,各相关部门需在7个工作日内反馈审核意见。对油库、气库、弹药库、化学品仓库和烟花爆竹、石化等易燃易爆建设工程和场所,包联服务局负责同步征求市气象局“雷电防护装置设计审核和竣工验收”行政许可意见。

3. 税费追缴：产业基地税务局依据税收法律法规，负责核算相关税款并依法追缴欠税，各相关部门应配合做好税费核查追缴工作。

4. 现状比对、合规性初步认定与分类提请。包联服务局汇总各部门审核意见后，组织建设单位提供竣工图或委托具备资质的第三方测绘机构按现状实测，将审批文件与建成实物比对，形成是否按许可建设的比对报告，并依比对结果提出合规性初步认定及分类处置建议，报管委会分管副主任审定：

（1）合规项目。已取得工程规划许可证，实际建设与许可内容一致，仅因申报材料遗失、技术文件不齐全以及施工手续不完善的，包联服务局提出合规项目建议，进第 5 条。

（2）免予处罚项目。因政府前期承诺“先建后补”或涉企业上市合规审查等，符合自然资发〔2022〕165 号第 4.3.1 条不予处罚规定的，包联服务局提免予处罚项目建议，由分管副主任出具不予处罚书面决定，无需移送执法机关，再进第 5 条。

（3）违规项目。实际建设与规划许可不一致或未取得规划审批手续的，由自然资源局西市分局组织规划专家对现状进行评审，专家需明确是否可采取改正措施消除对规划实施影响。依现状比对及专家评审意见分两路：

①可采取改正措施消除对规划实施影响的，由包联服务局通过管委会将案件线索、规划审批文件及附图、现状测绘图、专家评审意见移交

营口市城市管理综合行政执法局，处罚与后续认定并行开展。

② 不可采取改正措施的，终止推进程序，不进审定。

5. 合规性最终认定与审定出文。管委会分管副主任依据《联合审核表》各部门反馈意见、专家评审结论及包联服务局初步认定建议综合研判，确定项目合规分类（合规项目、免予处罚项目、可采取改正措施消除影响的违规项目），并决定是否同意按现状保留，对经认定可按现状保留的，出具“同意按现状保留”审定意见；对存在部门否决意见（如环评不达标、安评不合规等）、不可消除规划影响、重大安全隐患无法整改及其他违反法律法规强制性规定的，出具“不同意进入后续认定程序”审定意见（须注明理由）。

6. 分项办理:对审定“同意按现状保留”的项目，各职能部门凭审定意见依职责开展规划核实、质量认定、消防认定等后续工作，不得增设前置条件；审定“不同意”的项目，终止办理，不再推进。

## （二）规划核实方面

经管委会分管副主任审定“同意按现状保留”的项目，由自然资源局西市分局依据审定意见、现状测绘报告及专家评审结论，按现状实测面积直接出具规划核实意见。

## （三）工程实体质量方面

不再将五方竣工验收备案作为唯一前置条件。由建设单位委托省内权威的工程质量鉴定机构出具质量鉴定合格报告（须涵盖地基基础、主

体结构等核心安全指标)。建设单位出具质量安全承诺书后,有行政职权的住建部门对相关机构出具的房屋建筑工程质量《鉴定报告》,出具针对该报告的认定意见。

#### (四)消防手续方面

建设单位委托有资质的第三方消防技术服务机构出具消防安全评估报告,有行政职权的住建部门对消防安全鉴定报告出具认定意见。

#### (五)登记发证

市自然资源事务中心依申请人提供的土地权属来源材料、建设工程符合规划的材料或规划部门出具的等效文件、房屋已竣工的材料或住建部门出具的等效文件、地籍调查成果、完税结果等材料,办理项目首次登记。

### 四、工作要求

#### (一)提高站位,压实责任

各部门要充分认识解决工业项目不动产登记历史遗留问题的重要性,明确专人负责,分管负责同志亲自抓,层层压实责任。

#### (二)严守纪律,廉洁履职

严格遵守廉洁自律各项规定,严禁违规办事、吃拿卡要。对提供虚假材料骗取登记的,依法依规严肃处理,纳入失信联合惩戒名单。

#### (三)稳妥推进,防范风险

重点关注工业厂房、危化品仓库等场所的处置风险，坚持“安全优先”，对存在安全隐患的项目，必须先整改、后办证。

## 五、附则

本方案自印发之日起施行,有效期至 2029 年 12 月 31 日,到期自动废止，不延续、不常态化执行。

本方案未尽事宜，由产业基地管委会按照“一事一议”原则研究决定。

本方案由辽宁(营口)沿海产业基地管委会负责解释。

## 附件 2

## 辽宁(营口)沿海产业基地工业项目历史遗留问题联合审核表

## 项目基本信息

|                           |                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称                      |                                                                                             |
| 建设单位                      |                                                                                             |
| 联系人                       |                                                                                             |
| 开工、完工时间                   |                                                                                             |
| 所属服务局                     |                                                                                             |
| 联系电话                      |                                                                                             |
| 项目状态                      | <input type="checkbox"/> 正常经营 <input type="checkbox"/> 破产重组及司法拍卖                            |
| 地上建筑情况                    | (建筑名称、数量、结构/层数/面积)                                                                          |
| 基础设施配套费                   | <input type="checkbox"/> 足额缴纳 <input type="checkbox"/> 欠缴情况：                                |
| 是否存在拖欠施工、设计等单位工程款及农民工工资行为 | <input type="checkbox"/> 是（具体情形） <span style="float:right"><input type="checkbox"/>否</span> |

## 审核部门意见

| 审核部门                | 审核要点                                                                              | 意见                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>自然资源局 西市分局</b>   | 1. 立项及工程规划审批是否闭环办理。2. 是否涉及土地闲置。3. 核定实际用途是否与土地出让合同及划拨决定书一致；4. 核定建设现状是否符合控制性详细规划要求。 | <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 其他意见(含附条件同意，请详述)：<br><br>盖章： |
| <b>产业基地 规划建设管理局</b> | 对工程质量鉴定机构、消防技术服务机构的资质和人员进行核查。                                                     | <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 其他意见(含附条件同意，请详述)：<br><br>盖章： |
| <b>产业基地 应急管理局</b>   | 1. 核查是否属甲乙类危险场所。2. 核查企业安全生产合规性(安评)及安全管理情况。3. 甲乙类项目须签署“建议一事一议审定”意见。                | <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 其他意见(含附条件同意，请详述)：<br><br>盖章： |
| <b>化工园区 办公室</b>     | 核查环保合规性(环评手续完备性)。                                                                 | <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 其他意见(含附条件同意，请详述)：<br><br>盖章： |

|                        |                                                                                         |                                                                                                                    |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>产业基地 经<br/>济发展局</b> | 1. 工业项目内民用建筑应依法履行人防法律义务（缴纳人防异地建设费），协调人防主管部门现场复核后出具复核意见，作为该项目竣工验收备案要件。2. 核实项目是否符合国家产业政策。 | <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 其他意见(含附条件同意，请详述)：<br><br><br>盖章： |
| <b>产业基地 税<br/>务局</b>   | 核算相关税款并依法追缴欠税。                                                                          | <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 其他意见(含附条件同意，请详述)：<br><br><br>盖章： |

### 分管副主任审定意见

- 1、☐合规项目      ☐免于处罚项目 （附不予处罚书面决定）
- ☐违规但可按现状保留项目（附专家评审意见+线索移送回执）
- 2、☐同意按现状保留, 进入后续认定程序    ☐不同意进入后续认定程序(理由:\_\_\_\_\_ )

签字:\_\_\_\_\_ 日期:\_\_\_\_\_

备注:

1. 本表一式两份, 一份存包联服务局, 一份存自然资源局西市分局。
2. 本表仅适用于本次工业项目历史遗留问题集中清理工作, 2029 年 12 月 31 日后停止使用。

## 附件 3

# 工业项目历史遗留问题申报指南

### (一)适用范围

本指南仅适用于产业基地立项、工程规划审批在基地办理的工业类历史遗留项目,项目须在 2023 年 12 月 31 日前开工建设并完工。本次清理为一次性攻坚工作,2029 年 12 月 31 日后不再受理新申报。

### (二)申报渠道

建设单位直接向项目包联服务局提交申报材料,无需多头报送、无需对接市级部门。

### (三)核心申报材料

1. 基础材料(所有项目均需提供):

①项目立项文件(复印件加盖公章);

②土地使用权证/不动产权证(复印件加盖公章);

③项目建成投入使用证明(水电缴费记录、生产经营照片、租赁合同任意一种即可);

④企业近 1 年纳税证明(复印件加盖公章)。

### (四)办理时限(全流程内部流转,不耽误企业时间)

服务局收到材料后 2 个工作日内完成初审;

各职能部门收到联合审核表后 7 个工作日内反馈意见；

分管副主任收到完整审核材料后 2 个工作日内出具审定意见；

后续技术认定及登记环节按本方案及相关规定时限办理。

### **(五)便民说明**

规划、消防、人防、执法等手续均由服务局牵头并组织内部协调，建设单位无需自行对接；

涉及欠薪、配套费、税费等问题，由服务局统一协调，无需企业跑腿；

严禁任何部门吃拿卡要，一经查实严肃追责。