

巴彦淖尔市自然资源局

巴彦淖尔市住房和城乡建设局

文件

国家税务总局巴彦淖尔市税务局

巴彦淖尔市工业和信息化局

巴自然资函〔2022〕88号

关于印发《关于加快推进全市企业用地不动产登记工作的实施意见》的通知

各旗县区人民政府，巴彦淖尔经济技术开发区管委会、甘其毛都口岸管委会，市直各相关部门：

为切实维护企业的不动产权益，进一步激发市场主体活力，增强高质量发展动力，现将《关于加快推进全市企业用地不动产登记工作的实施意见》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

附件：关于加快推进全市企业用地不动产登记工作的实施意见

(此页无正文)

巴彦淖尔市自然资源局



巴彦淖尔市住房和城乡建设局



国家税务总局巴彦淖尔市税务



巴彦淖尔市工业和信息化局



2022年12月7日

巴彦淖尔市自然资源局办公室

2022年12月7日印发

关于加快推进全市企业用地不动产登记 工作的实施意见

为切实维护企业的不动产权益，助推企业发展，按照《内蒙古自治区自然资源厅关于印发〈关于加快推进全区企业用地不动产登记工作的指导意见〉的通知》（内自然资字〔2022〕391号）文件要求，结合我市实际，制定本实施意见。

一、基本原则

各地人民政府要在坚持以下基本原则的基础上，加强部门协作，加快推进辖区内企业用地不动产登记工作进度，力争在 2023 年底前，实现国有土地上已建成的企业用地不动产登记发证“应办尽办”。

（一）坚持尊重历史，实事求是的原则。充分考虑政策法规变化以及项目建设背景、具体情况、建筑现状等，综合评估形成问题的历史原因，实事求是解决具体问题。

（二）坚持依法依规，企业利益优先的原则。企业土地、地上建筑登记遗留问题，要在法律允许的范围内和权属无争议的情况下简化办事环节和流程，积极便捷地优先为企业办理不动产权登记。

（三）坚持逐步解决，分类处理的原则。要建立企业用地项目问题台账，按照问题解决的难易程度和轻重缓急分批次、分类别解决。

（四）坚持“疏堵结合”，严控新增的原则。要加快实现用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察等全业务链条封闭动态监管，从源头上避免出现新增遗留问题。

二、存在主要问题及解决办法

(一) 用地手续不完善的问题

各地可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

(二) 未通过建设工程规划核实的问题

1. 对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记；对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合城市规划的前提下，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或规划核实意见。

2. 建设项目部分符合规划的，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

3. 不符合城市总体规划，但不违反强制性内容的，报经当地人民政府同意后，自然资源主管部门出具规划核实意见。

4. 在符合规划、不改变用途的前提下，由自然资源主管部门出具规划审查意见，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

(三) 未通过竣工验收的问题

1. 对于建设工程施工许可等工程技术资料不全的，或开发企业与施工企业因合同纠纷导致无法提供资料，履行竣工验收程序的项目，如在施工建设中履行了图纸审查、质量监督、招投标等法定建设程序，质量安全资料基本齐全，由住建部门出具竣工验收备案意

见。

2. 未履行质量监管、图纸审查程序，由开发企业委托专业机构进行房屋安全鉴定，经鉴定合格的，由住建部门出具竣工验收备案意见。

3. 对于未进行消防验收的工程项目，属于新建的按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令 51 号）办理，属于遗留问题的按照《关于印发〈深入开展全区建设工程消防设计审查验收遗留项目问题集中整治专项行动方案的通知〉》（内建质〔2021〕55 号）规定办理。

（四）欠缴土地出让价款和相关税费的问题

企业未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自转移的，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

（五）查封和抵押的问题

1. 国有建设用地土地使用权被查封或预查封的，申请人和查封被执行人一致的，不影响办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

2. 《民法典》实施前抵押的，抵押人申请办理不动产登记的，必须经抵押权人同意后办理。《民法典》实施后抵押的，抵押人申请办理不动产登记的，按照《民法典》第 406 条规定执行。

（六）原分散登记的房屋、土地信息不一致和项目跨宗地建设问题

1. 分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批

准不得改变已登记的不动产用途。土地已登记、房屋未登记，且二者用途不一致的，由自然资源主管部门出具规划核实意见，按照规划核实意见办理不动产登记。

2. 因地上设施所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

3. 房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；同一权利人跨宗地建设的，有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记；不同权利人跨宗地建设的，有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行跨宗地分割并办理转移登记后，办理不动产登记。

（七）企业灭失或申请主体不清的问题

1. 企业灭失的，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地旗县区人民政府指定的机构或组织代为申请办理，登记机构按申请内容公告（不少于 15 个工作日）无异议后办理不动产登记。

2. 企业灭失且未办理首次登记的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，受让人可单方申请办理转移登记。

3. 对权利主体不清晰或登记申请主体与相关材料不相符的不动产，由事项发生时的企业主管部门权利主体认定；权利主体存在争

议、纠纷的，由不动产所在地人民法院或仲裁机构裁决认定。

三、具体工作要求

(一)加强组织领导，相关部门密切配合。各地政府要积极借鉴化解房地产历史遗留“办证难”问题的先进经验，充分发挥化解领导小组作用，继续牵头组织发改、住建、税务、工信、自然资源等相关部门密切配合，细化部门责任及配套政策、办理流程，妥善处理企业用地及地上建筑物手续完善和不动产登记工作。

(二)压实工作责任，加快推进工作进程。各地政府要切实履行主体责任，结合自治区、市两级开展的五个方面大起底行动，全面统筹各有关部门、企业力量，梳理问题原因，明确责任部门，在已经建立工作台账的基础上，继续加大摸底排查力度，边摸底边推进，及时组织联办审查，督促相关部门形成审查意见，使工作推进取得实效。

(三)做好宣传引导，营造良好社会氛围。各地自然资源、工信、税务、发改、住建等部门要主动与企业沟通对接，了解相关需求及存在困难，及时提供咨询服务及政策宣传指引。对因企业灭失等原因无法联系的，通过公告公示等形式扩大宣传范围，积极运用多种渠道加大对企业用地不动产登记工作的宣传力度。