

晋江市自然资源局
晋江市住房和城乡建设局
晋江市城市管理和综合执法局
晋江市人民防空办公室

文件

晋自然资规范〔2024〕5号

晋江市自然资源局 晋江市住房和城乡建设局
晋江市城市管理和综合执法局 晋江市人民
防空办公室关于印发《晋江市工业
企业不动产登记历史遗留问题
处理方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位：
为持续推动解决工业厂房及配套用房等不动产登记历史遗留问题，经市政府同意，市自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理和综合执法局、人民防空办公室联合印发《晋江市工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案》，请组织实施。

晋江市自然资源局

晋江市住房和城乡建设局

晋江市城市管理和综合执法局

晋江市人民防空办公室

2024年8月5日

晋江市工业企业不动产登记 历史遗留问题处理方案

为解决我市工业厂房及配套用房等不动产登记历史遗留问题，本着“依法依规、尊重历史、明确条件、简化流程、便捷高效、推动发展”的原则，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《不动产登记暂行条例》等法律法规及政策，结合我市实际，提出如下处理方案。

一、处理对象、范围和条件

（一）处理对象。我市范围内正常经营、主体存续的工矿仓储企业。

（二）处理范围。2021年12月31日前已建设完工投入使用，取得合法用地手续，因基建程序不规范、手续不齐全等原因未能进行不动产登记发证的工业生产用房、仓储物流用房和配套用房。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。

（三）处理条件。需同时满足以下条件：

1. 已办理土地使用权证（不动产权证）且用途为工矿仓储用地；

2. 申请主体与土地使用权证（不动产权证）权利主体一致，且无查封、无抵押（经抵押权人书面同意除外）等限制权利的情形；

3. 房屋结构经鉴定符合安全性要求，消防安全评估合格；
4. 房屋的建筑性质应符合《土地出让合同》约定和用地规划设计条件，无擅自改变用途；
5. 土地、房屋权属清晰，无产权纠纷；
6. 未列入政府收购储备计划、不在五年内改造、近期重点建设区域范围；
7. 已按规定缴纳城市基础设施配套费。

二、处理意见

(一) 未办理《建设工程规划许可证》或未按照建设工程规划许可方案进行建设等问题的处理意见

1. 建筑退让满足《晋江市建设用地规划管理暂行规定》(08版)，同时现状容积率、建筑密度等规划要素符合出让时规划条件的，由市自然资源局进行审查后，在《审批表(二)》(详见附件1，下同)签署意见，配合属地镇(街道)出具建设项目对规划实施影响程度的认定函。

现状建筑无法满足相关规划条件要求的，为妥善解决历史遗留问题，进一步支持工业企业盘活资产，市自然资源局按下列支持措施予以办理：

(1) **提高规划指标。**现状容积率、建筑密度、建筑高度超出规划条件要求的，按《晋江市自然资源局关于进一步简化工业企业提容增效报建程序的通知》(晋自然资规范〔2022〕1号)提高规划指标后给予支持办理。

(2) 放宽退让标准。建筑退让不满足《晋江市建设用地规划管理暂行规定》(08版)要求,但未超出用地红线,且经论证满足相关要求的,允许放宽建筑退让要求,给予支持办理。

(3) 支持部分办理。项目内存在超出规划指标、超出用地红线的建筑,项目整体经论证满足相关要求的,允许对红线范围内和规划指标范围内部分符合的整栋建筑先行办理不动产权证。超出用地红线的建筑整栋不予办理。

上述需论证的情形由企业委托有资质的单位编制《建设项目规划实施影响评估报告》提交市自然资源局组织论证。

2. 由市城市管理和综合执法局负责指导属地镇(街道)进行处置,镇(街道)按《城乡规划法》规定处建筑工程造价5%罚款后(核定标准详见附件3),由属地镇(街道)在《审批表(三)》签署意见;经济开发区(跨镇园区)案件由市城市管理和综合执法局在《审批表(三)》签署意见。

(二) 未办理《施工许可证》、消防及竣工验收等问题的处理意见

1. 未办理《施工许可证》及竣工验收的,由企业委托在泉州市住建局备案的房屋安全鉴定机构对房屋结构安全进行鉴定,并由市住房和城乡建设局按相关规定处建设工程造价2%的罚款(核定标准详见附件3)。

2. 未办理消防验收手续的,由企业委托在福建省消防救援总队备案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；市住房和城乡建设局进行行政处罚。

3. 未缴交城市基础设施配套费的，企业应先补缴城市基础设施配套费；土地性质有变更或重新招拍挂的，应按变更后的性质进行缴交。

上述房屋结构安全、消防、城市基础设施配套费缴交情况经审核符合历史遗留问题处理条件的，由市住房和城乡建设局在《审批表（四）》签署意见。

（三）未办理人防审批手续的处理意见

未办理人防审批手续的，由市人防办按现行人防法律、法规进行行政处罚，相关程序履行后，市人防办在《审批表（五）》盖章确认。

三、办理流程

（一）申报。企业委托有资质的测绘单位对拟申报项目现状进行测量，出具权籍调查成果（包括不动产权籍调查表、房产测绘报告、宗地图、房产分户图、宗地界址点坐标表及规划主要经济技术指标等信息），向镇（街道）、经济开发区进行申报。

（二）初审。镇（街道）、经济开发区对企业主体及申报项目的建成时间、实际用途以及近期是否纳入改造范围等进行审核，符合条件的，在《审批表（一）》签署意见。

（三）受理。企业持镇（街道）、经济开发区初审的《审批表（一）》及相关材料（详见附件2），向市不动产登记中心登记

专窗提出申请。不动产登记中心在收到完整的申请材料后，开具受理回执单，通过政务网将申请材料流转至各相关部门进行审核。

（四）部门审核。相关部门在收到申请材料的 10 个工作日内进行审核，并出具书面审核意见告知不动产登记中心，不动产登记中心负责汇总各部门审核意见。

（五）行政处罚。综合相关部门审核意见，符合办理条件的，由不动产登记中心开具《协办通知书》，通知企业持《协办通知书》到相关部门办理行政处罚手续；不符合办理条件的，由不动产登记中心通知企业办理退件。

（六）办理登记。市不动产登记中心依据各部门审批通过的《审批表》及相关材料在 2 个工作日内办理不动产登记。

四、其他事项

（一）测绘机构、房屋鉴定机构、消防评估机构对出具报告的结论负责，并承担相应法律责任。对相关机构弄虚作假出具的报告，上报主管部门严格处置，对企业通过提供虚假材料取得的不动产权证，一经查实将依法启动撤销登记程序。

（二）对于因影响企业上市等特殊情况的，由企业向实施处罚的部门提出申请，按“一事一议”的方式提出相应费用的缴纳方式，并上报市政府审定。

（三）本方案自印发之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日，以企业到市不动产登记中心登记专窗交件受理时间为准，

逾期不予收件办理；执行期间，如遇有关法律法规、上级政策调整，遵照有关法律法规、上级政策执行。此前发布的相关文件与本方案不一致的，以本方案为准。

- 附件：1. 晋江市工业企业不动产登记历史遗留问题处理审批表（一至五）
2. 晋江市工业企业不动产登记历史遗留问题处理材料清单
3. 行政处罚建设工程造价核定表

附件 1

晋江市工业企业不动产登记 历史遗留问题处理审批表（一）

填表时间： 年 月 日

申请单位	名称(盖章):					
	法定代表人(签名):			经办人(签名):		
	电 话 :			电 话 :		
不动产坐落						
产权证号						
项目概况	宗地面积		土地用途		建筑面积	
建筑物基本情况	幢号	结构	面积	实际用途	建成时间	备注
镇(街道)、经济开发区意见	经初审,企业主体存续、实际用途、建成时间符合办理条件,未在近期重点改造范围内,同意上报。					
	单位盖章:					
	年 月 日					

晋江市工业企业不动产登记 历史遗留问题处理审批表（二）

填表时间： 年 月 日

申请单位	名称(盖章):					
	法定代表人(签名):			经办人(签名):		
	电 话 :			电 话 :		
不动产坐落						
产权证号						
项目概况	宗地面积		土地用途		建筑面积	
建筑物基本 情况	幢号	结构	面积	实际用途	建成时间	备注
晋江市自然资 源局意见	<p style="text-align: center;">符合规划，同意办理。</p> <p style="text-align: center;">单位盖章:</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>					

晋江市工业企业不动产登记 历史遗留问题处理审批表（四）

填表时间： 年 月 日

申请单位	名称(盖章):					
	法定代表人(签名): 电 话 :			经办人(签名): 电 话 :		
不动产坐落						
产权证号						
项目概况	宗地面积		土地用途		建筑面积	
建筑物基本 情况	幢号	结构	面积	实际用途	建成时间	备注
晋江市住房和 城乡建设局意 见	房屋结构安全等级经鉴定符合安全性要求。 经办人:			已按规定处罚，同意办理。 单位盖章： 年 月 日		
	消防安全评估合格。 经办人:					
	已按规定缴交城市基础设施配套费。 经办人:					

晋江市工业企业不动产登记 历史遗留问题处理审批表（五）

填表时间： 年 月 日

申请单位	名称(盖章):					
	法定代表人(签名): 电 话 :			经办人(签名): 电 话 :		
不动产坐落						
产权证号						
项目概况	宗地面积		土地用途		建筑面积	
建筑物基本 情况	幢号	结构	面积	实际用途	建成时间	备注
晋江市人民防空 办公室意见	<p>已按规定处罚，同意办理。</p> <p>单位盖章:</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>					

附件 2

晋江市工业企业不动产登记历史遗留问题 处理材料清单

一、申请受理阶段（自然资源局不动产登记专窗）

1. 《历史遗留问题处理审批表（一）》（原件）镇（街道）、经济开发区签署意见；
2. 企业营业执照（复印件）；
3. 法人代表身份证（复印件）；
4. 委托书及受托人身份证（委托办理的需提供）；
5. 不动产权证及土地出让合同（复印件）；
6. 权籍调查成果（不动产权籍调查表、房产测绘报告、宗地图、宗地界址点坐标及规划主要经济技术指标、结构质式、装修档次和用途等信息）（原件）；
7. 消防评估报告（原件）；
8. 建筑可靠性鉴定及抗震鉴定报告（原件）；
9. 企业出具产权无纠纷的承诺书签。

上述材料扫描为 PDF 刻盘随纸质材料一并提供。已有《建设工程规划许可证》《施工许可证》等手续的可一并提交。

二、部门审核阶段

（一）自然资源局

1. 《历史遗留问题处理审批表（二）》（原件）；
2. 含规划主要经济技术指标的测绘成果；

3. 协办通知书。

(二) 城市管理和综合执法局 (属地镇 (街道)) (行政处罚)

1. 《历史遗留问题处理审批表 (三)》 (原件);

2. 协办通知书。

(三) 住建局 (工程质量、消防手续)

1. 《历史遗留问题处理审批表 (四)》 (原件);

2. 协办通知书。

(四) 人防办

1. 《历史遗留问题处理审批表 (五)》 (原件);

2. 协办通知书。

三、登记阶段 (不动产登记中心)

1. 《历史遗留问题处理审批表》 (一) 至 (五) (原件);

2. 企业营业执照 (复印件);

3. 法人代表身份证 (复印件);

4. 委托书及受托人身份证 (委托办理的需提供);

5. 土地使用权证或不动产权证 (原件);

6. 权籍调查成果 (原件);

7. 不动产登记申请表 (原件)。

注: 营业执照、土地使用权证 (不动产权证) 以及权籍调查成果等由不动产登记专窗统一收取后内部流转, 无需企业重复提交。

附件 3

行政处罚建设工程造价核定表

类型：宿舍楼、综合楼

单位：元/平方米

结构 质式	处罚标准						
	土建	装修			合计		
		普通装修	中等装修	高级装修	普通装修	中等装修	高级装修
框架	600	200	400	900	800	1000	1500
砖混	480	200	400	720	680	880	1200
备注	7 层以下（含 7 层）按上述标准执行。8 层以上高层建筑每增加一层，总建筑面积每平方米最低计税额在上述标准增加 30 元。特殊工业用途的层数另行提出研究确定。						

类型：车间、仓库、地下室

单位：元/平方米

类别		处罚标准
一、车间、仓库		
框架		480
砖混		385
墙面框架、屋顶铁皮		250
钢结构屋	屋跨度 15 米以内（含 15 米）	150
	屋跨度 15 米至 25 米（含 25 米）	180
	屋跨度 25 米至 35 米（含 35 米）	210
	屋跨度 35 米以上	250
	钢结构两层以上	350
二、地下室		1500

