类别标记：A

慈溪市自然资源和规划局文件

慈自然资规建〔2019〕5号 签发人：毛群谊

对市十七届人大三次会议

第172号建议的答复

高建国代表：

您在市十七届人大三次会议大会期间提出的《关于解决工业企业用地及厂房办证历史遗留问题的建议》（第172号建议）已收悉，现将有关意见答复如下：

一、关于政府明确牵头部门，会同相关部门落实解决的建议。去年11月，在“政企同心、你我同行”干部服务专项活动中，不少工业企业反映存在因多种历史遗留问题导致厂房产权证无法办理的情况，为了解企业的需求，更好地服务企业，根据市领导有关精神指示，市企服办特组织开展了房屋产权证补办（有土地证、无产权证）需求的专项调查，共收到申请332份，约涉及土地证面积3465588平方米，房产证面积2103626平方米。从企业来看，规上企业138家，规下企业192家，商贸类企业2家。并已将有关情况反馈给有关部门。3月11日，企服办召集相关部门开展会商会，梳理了补办相关流程和涉及的资料等，待有关部门拟定实施方案后进一步推进。

二、关于历史遗留问题，制定具体贯彻意见的建议。妥善处理历史违法用地。为减轻企业负担，保障企业用地的合法权益，针对历史违法用地手续的补办和违法用地上建筑物残值的回购，我市出台了《关于明确城镇低效用地再开发妥善处理历史遗留用地有关事项的通知》（慈政办发〔2015〕123号）和《关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（慈政发〔2015〕40号）和两个政策性文件。文件中已明确“历史违法用地报批条件”“违法用地处置”“土地使用权出让价格”及“违章建筑处置”等重要内容。《慈溪市人民政府关于进一步降低企业成本减轻企业负担推进实体经济稳增促调的实施意见》（慈政发〔2016〕23号）中要求我局负责落实的减负措施“对于违法用地地上建（构）筑物已依法作出没收的，没收建筑物按建筑物残值回购处理，价格按116元/平方米确定，由土地受让单位回购。

三、关于对部分企业用地指标没有审批的部分面积，出台政策，给予办证的建议。用地行为发生在1987年1月1日—2009年12月31日之间的企业项目，根据《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）、《浙江省国土资源厅关于进一步做好城乡低效用地再开发有关工作的通知》等文件精神，因历史遗留原因未办理用地报批手续的企业项目，在符合城乡规划和土地利用总体规划的前提下，可以按照低效用地补办用地手续。用地行为发生在1986年12月31日之前的，依据《确定土地所有权和使用权的若干规定》办理土地确权登记发证手续。对于用地行为发生在2010年1月1日之后的企业项目，不属于低效用地的范畴，在符合城乡规划和土地利用总体规划的基础上，需按现有政策办理用地手续，对于项目涉及到的用地指标，将优先予以考虑保障。

四、关于对部分企业老旧厂房改造、变动或新增等审批的建议。我局出台了相关政策，破解企业因历史遗留问题办证难困扰。一是放宽工业用地相关规划控制指标。不再设定容积率上限指标限制。建设单位因特定条件限制厂区内绿化面积未达20%的，由绿化主管部门（不足部分易地绿化费由建设单位缴纳）或镇、园区代为实行易地绿化，基地实际绿地率原则上应不低于10%。在满足消防等各类安全规范及相关要求的前提下，工业厂区内建筑密度和工业用房建筑高度均不设上限，管理、后勤服务等附属设施建筑面积比例放宽至厂区总建筑面积的20%以内（含20%）。在满足安全等相关规范的前提下，工业用地之间的建筑退界放宽要求，原则上按多层5米、高层6.5米控制，如需进一步缩小退界距离，应征得相邻地块产权人同意。二是分类施策解决工业用地改扩建问题。城乡规划已改变用地性质但近期建设规划中暂不实施改造的工业、仓储类地块，在符合国家和省、市有关规定，且不改变工业、仓储用地性质的前提下，可以进行改建、扩建，但城乡规划已将用地性质改变为城市道路、公共绿地、河道、轨道交通、管廊带等用地的，不得进行扩建；改建的，不得超过原建设规模。

根据《关于进一步落实建设工程领域施工安全监督管理工作的通知》（慈政办发〔2018〕45号）要求，各镇（街道）对各自辖区范围内，应办而未办施工许可证的已建和在建建设工程进行了一次全面清查。对发现的违法建筑，视不同情况进行了处理；对2018年6月前建成的违法建筑，进行了房屋结构安全鉴定并依法予以行政处罚；对2018年6月底后仍在建的违法建筑，予以行政处罚并按法律法规和强制性标准规定进行了整改，补办相关手续并纳入工程项目日常管理，否则不予办理房屋建筑竣工验收备案。市住房和城乡建设局依据通知要求对各镇（街道）报送的清单进行汇总，并对符合国土、规划、消防等条件的项目配合做好补办施工许可手续。对于本次各镇（街道）清查遗漏的2018年6月底前建成的工矿企业厂房，可以报市经信局统一受理，将按市政府有关要求配合做好相关工作。

根据不动产登记操作规范，企业按照上述规定完善用地及建房审批验收手续后，可申请办理不动产权登记手续，我局将全面深化“最多跑一次”改革，不断优化服务机制、精简服务流程、提升服务水平，继续做好相关服务工作。

最后，衷心感谢您对我市自然资源规划管理工作的关心和支持！希望您在今后继续多提宝贵意见！

慈溪市自然资源和规划局

2019年5月24日

抄 送：市人大代表工委，市政府办公室，市经信局，市住建

局，古塘街道人大工作委员会。

联 系 人：虞益军

联系电话：63961666