

广东五华经济开发区管理委员会 五华县自然资源局文件 五华县住房和城乡建设局

华经开字〔2025〕4号

广东五华经济开发区管理委员会 五华县 自然资源局 五华县住房和城乡建设局 关于进一步解决园区工业项目 历史遗留问题的意见

各镇人民政府，县府直属和中央、省、市属驻五华各有关单位：

为妥善解决园区工业项目历史遗留问题，切实维护企业合法权益，持续优化营商环境，根据《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）、《梅州市2024年优化营商环境工作要点》（梅市府办函〔2024〕39号）、《关于研究解决工业园区已供地项目建设历史遗留问题工作会议的纪要》（华府工纪〔2023〕7号）、《五华县开展优化营商环境“作风建设年”活动实施方案》（华委

党发〔2024〕11号)和《关于解决园区工业项目不动产登记历史遗留问题工作会议的纪要》(华府工纪〔2025〕2号)等文件精神,按照“政府主导、部门联动”的工作原则,经县人民政府同意,现针对2023年1月29日以前因“未批先建”不具备办理不动产登记等手续的历史遗留问题的对象提出以下处置意见:

一、关于建设工程规划方面

(一)进园企业的建设项目已取得土地《不动产权证》且已动工建设,未取得经审批的规划总平面图,五华经济开发区管委会督促进园企业应根据规划规范进行整改,在建设项目按规划规范整改到位后,县自然资源主管部门应根据企业的申请,按现状对规划总平面图进行审核。

(二)对园区工业企业已取得用地规划许可证的,但现状与规划方案有轻微出入的,经核查,无违反控制性详细规划且不影响重大公共利益和公共安全、符合相关技术标准、与周边用地和建筑无利益纠纷的工业房屋(包括厂房、配套房屋及其他配套设施),根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条“违法行为轻微并及时改正,没有造成危害后果的,不予行政处罚。初次违反且危害后果轻微并及时改正的,可以不予行政处罚”的规定,由属地镇人民政府按照《关于研究解决工业园区已供地项目建设历史遗留问题工作会议的纪要》(华府工

纪〔2023〕7号）决议事项第（一）点，对企业或个人初次轻微违规行为实行告知警示制度，对及时整改的不予处罚，仍不整改的依法处理。

（三）未批先建的企业在符合国土空间规划的前提下，由相关职能部门按照《关于研究解决工业园区已供地项目建设历史遗留问题工作会议的纪要》（华府工纪〔2023〕7号），执行完该决议事项第（二）点中1、2、3小点（见附件）的工作步骤后，县自然资源主管部门按现状出具规划认定或核实意见。

二、关于施工许可证、竣工验收方面

（一）施工图需经有资质的第三方审图机构审查，并出具审图合格证书。

（二）针对已建成投产但对照新消防规范无法满足验收条件的企业，按照“老项目老办法、新项目新办法”原则，消防验收可以按施工图审查合格时间对应的消防规范进行验收，县住建部门（消防）出具验收意见。

（三）对部分园区企业在项目建成后，缺少施工许可等资料无法竣工验收的，不再补办施工许可证。由项目单位委托具备检测资质的法定检测机构对工业项目的房屋（包括厂房、配套房屋及其他配套设施）的结构安全进行鉴定并出具鉴定报告，建设单位凭结构安全鉴定报告、规划核实意见、五方主体竣工验收意见、消防验收意见书到县住房城乡建设局进行竣工备案

确认。

三、关于不动产登记方面

园区企业项目建设单位持土地权属来源材料土地使用证（不动产权证—土地）、规划现状认定或核实意见、经县住建部门确认的竣工备案材料、房产首次确权完税证明到县不动产登记机构申请办理房屋所有权首次登记，县不动产登记机构应在 1 个工作日内办结。

四、附则

本处置意见自发文之日起一年内有效。

广东五华经济开发区管理委员会

五华县自然资源局

五华县住房和城乡建设局

2025 年 2 月 7 日