

关于市区乡镇改制工业企业“两证”办理补充意见的通知

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/276/2021\\_2022\\_\\_E5\\_85\\_B3\\_E4\\_BA\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E5\\_c67\\_276365.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/276/2021_2022__E5_85_B3_E4_BA_8E_E5_B8_82_E5_c67_276365.htm)

关于市区乡镇改制工业企业“两证”办理补充意见的通知 各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：根据市政府《关于市区乡镇工业企业改制中土地资产处置和办理土地使用证、房屋所有权证等若干意见的通知》（杭政[2000]7号）精神，针对在具体实施中遇到的新问题，为进一步加快改制乡镇工业企业“两证”办理工作进程，经市政府同意，现就有关补充意见通知如下：一、妥善处理历史遗留的违法土地和违法建筑问题 对乡镇企业在发展过程中由于多种原因存在的历史遗留违法土地和违法建筑问题，应本着“尊重历史，面对现实，依法办事，着眼发展”的原则进行处理。（一）土地违法问题处理 1、下列非法占用的土地应予收回，地面非法建筑物或构筑物及其他设施应予拆除：（1）土地占而不用的；（2）土地虽已使用但违反土地利用总体规划和城市规划或国家产业政策的；（3）非法占用西湖风景名胜区内土地的；（4）属国家严禁占用耕地项目而非法占用耕地的；（5）1999年1月1日后违反土地利用总体规划将农用地转为建设用地的。 2、对1997年4月14日（含）以前改制乡镇工业企业发生的土地违法行为，按市政府《批转市土管局关于非农业建设用地清查处理意见的通知》（杭政[1997]14号）进行处理。 3、对1997年4月15日以后至1998年12月31日新《土地管理法》实施以前，未经批准、违法批准、非法占用耕地进行建设的，原则上一律予以拆除，退还土地，并处以罚款。非法占用的

土地已经使用，且符合或经依法调整符合土地利用总体规划和城市规划的，对地面建筑物依法予以没收后处理。4、对1999年1月1日后发生的土地违法行为，依据新《土地管理法》的规定予以严肃处理，并对有关责任人依法追究刑事责任。构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。5、对非法买卖、转让集体非农建设用地的，没收非法买卖、转让所得，可并处罚款。如受让方符合用地审批条件，可在处罚后依法办理有关手续；不符合用地审批条件的，应责令退还土地，拆除地面建筑物和其他设施。6、市区范围内乡镇工业企业改制涉及的历史遗留的土地违法问题，由所在区的土地行政主管部门负责处理，罚没款应按规定上缴同级财政；依法没收的建筑物交由所在区政府处置，企业回购款交同级财政。罚没款和房屋回购款均由同级财政处置。土地违法问题的处理材料应作为企业改制土地资产处置资料附件一并报送市土地行政主管部门。

（二）违法建筑问题处理 凡在1983年5月30日前的建筑，如符合城市规划的，补办土地规划手续后，直接办理房屋所有权证。1983年5月30日至1994年9月20日期间的违法建筑，经规划确认，与城市规划无矛盾的，可按建筑造价的5%处罚。1994年9月21日至1998年12月31日期间的违法建筑，不符合城市规划的应予拆除，与城市规划无矛盾的，可根据其性质轻重，按建筑造价的10-30%处罚，凭土地使用证、建设工程规划许可证、房屋测绘成果、乡镇政府对建筑及其质量的说明办理房屋所有权证。1999年1月1日以后的违法建筑，一律按现行法律法规处理。

（三）在处理违法土地、违法建筑工作中，如涉及处罚的同一对象，应根据不同情况，由土地行政主管部门或规划行政建筑由土地行政主管

部门负责处理，规划行政主管部门应进行确认。其他违法建筑由规划行政主管部门负责处理。（四）违法建筑涉及建设工程规划许可证和房屋所有权证办理的，应由乡镇政府出具该建筑的有关说明。

二、集体土地转为国有土地，须召开村民代表大会讨论通过，并形成决议，按集体土地转为国有土地的有关规定办理报批手续，经过“二公告、一登记”程序。

三、集体土地采取租赁或折价入股方式处置的，给予企业转办集体土地使用权证和房屋所有权证。

四、对不符合城市建设规划，但实施建设时间差较长（在二年以上）的，经规划及市或区拆违办认可，可允许先办临时建筑许可证，同时应明确在规划实施时必须无条件拆除；期满后规划尚未实施的，可允许办理延期手续；对实施建设时间差较短的，一律不予办理临时建筑许可证。对部分在公建设施规划红线内，部分在规划红线外的建筑物，在不影响日后规划实施的前提下，对公建设施建设规划红线以外的部分给予办理土地使用权证和房屋所有权证，对规划红线以内的部分可办理临时建筑许可证。

五、正确处理各方面利益关系，特别是村和企业的利益关系。在集体土地转办为国有土地出让中，有关企业要按规定及时将征地补偿费用支付给村集体经济组织。同时，各级政府要研究村集体经济组织在较好的企业中参与一定的股份，以取得分红收入；二是要稳定和支持村集体经济组织在兴办市场等三产中获得稳定的租金收入；三是要研究财政分配政策，在同级地方财政收入中，切出一块与村域经济提供的税收多少挂钩进行分配，使村集体经济组织有新的、长远的收入来源，增强其发展企业的积极性。

六、因企制宜，分类指导。在办理“两证”工作中，要区别不同情况，进

行正确引导。对发展前景良好、产品适销对路、规模较大的企业，鼓励以集体土地转为国有土地出让的方式处置土地资产，各级政府要努力做好工作，积极帮助企业尽快办理“两证”，以利发展。对尚不具备办理国有土地出让条件的，可先由镇、村集体经济组织办理集体土地使用证，取得合法权证，为以后条件成熟时逐步转办为国有土地使用证打好基础，近期可在征得镇、村同意的情况下，在一定期限内供企业使用。各地要通过“两证”办理，彻底解决乡镇企业历史遗留的违法土地和违法建筑问题。

七、建立联席会议制度。为加强对“两证”办理工作的领导，市政府建立由分管副市长牵头，市农经委、城乡建委、计委、乡企、土管、规划、房管、财政等部门负责人参加的联席会议，不定期研究“两证”办理工作中的重大问题，为市政府决策当好参谋。各地、各部门要进一步统一思想，提高认识，加强领导，扎扎实实抓好“两证”办理工作，促进乡镇企业更快发展。

八、本补充意见适用于市区改制乡镇工业企业。各县（市）可参照执行。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)