

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局
泉州台商投资区管理委员会行政审批服务局 文 件
泉州台商投资区管理委员会综合执法与应急管理局

泉台管建规〔2025〕1号

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局
泉州台商投资区管理委员会行政审批服务局 泉州
台商投资区管理委员会综合执法与应急管理局 关于
联合印发《泉州台商投资区工业企业不动产
登记历史遗留问题处理方案》的通知

各乡镇人民政府，区直有关部门，省、市驻区有关部门：

为解决工业企业不动产登记历史遗留问题，经区管委会研究同意，区自然资源与规划建设交通局、行政审批服务局、综合执法与应急管理局联合印发《泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案》，请组织实施。



泉州台商投资区管理委员会
自然资源与规划建设交通局

泉州台商投资区管理委员会
综合执法与应急管理局



泉州台商投资区管理委员会
行政审批服务局

2025年9月30日

泉州台商投资区工业企业不动产登记 历史遗留问题处理方案

为贯彻落实“产业立区、产业兴区、产业强区”工作要求，进一步提升国家级经济开发区竞争力，打造良好营商环境，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，本着“依法依规、尊重历史、服务企业、推动发展”的原则，落实巡视整改和不动产登记难专项整治工作要求，结合我区实际，制定我区工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案。

一、处理对象、范围和条件

（一）处理对象。台商投资区范围内正常经营、主体存续的工业企业。

（二）处理范围。

2021年12月31日前已取得合法用地手续，且已建设完工投入使用，因基建报批程序不规范，手续办理不及时、不齐全等原因导致尚未办理不动产登记的工业生产用房、仓储物流用房和配套用房。

（三）处理条件。需同时满足以下条件：

1.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；

2.已办理土地使用权证（不动产权证）且用途为工矿仓储用地；

3.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；

4.房屋结构经鉴定符合可靠性和抗震要求，消防安全评估合格，已按规定缴纳城市基础设施配套费、人防费；

5.房屋的建筑性质符合《土地出让合同》约定和用地规划设计条件，无擅自改变用途；

6.土地、房屋权属清晰，无产权纠纷。

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证的规定进行建设的

1.建筑退让满足《泉州市城市规划管理技术规定》（2018年版），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，由区自然资源与规划建设交通局进行审查后，在《审批表（三）》（详见附件2，下同）签署意见。

2.早期出让工业项目，由于历史原因未下达规划条件的、未满足规划条件、退让无法满足相关要求的，经具有相关规划设计资质的设计单位进行相关调整论证通过后，原则上给予支持办理。

3.现状建筑无法满足《泉州市城市规划管理技术规定》（2018年版）或规划条件要求的，按“支持部分办理”的办法予以补办：①项目存在超出用地红线的，按照区分红线内和红线外的建筑分别处置。其中对于红线范围内的建筑，经具有相关规划设计资质的设计单位进行设计论证通过后，可以满足相关要求，且对周边相邻地块或建筑不造成安全、结构、采光、通风以及日照影响的，允许对整栋建筑予以补办不动产登记。②超出用地红线（包括部分超出用地红线）的建筑不予办理。

上述相关设计论证，由申请人委托有相应资质的单位编制《建设项目设计实施影响评估报告》提交区自然资源与规划建设交通局组织审查，通过后予以支持办理。

4.由区综合执法与应急管理局按《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 1）。

（二）未办理《施工许可证》、竣工验收的

未办理《施工许可证》、竣工验收的，由企业委托在泉州市住房和城乡建设局备案的房屋安全鉴定机构对房屋结构安全进行鉴定。建筑可靠性鉴定及抗震鉴定报告符合要求的，予以支持办理。但需由区自然资源与规划建设交通局按相关规定处建设工程造价 2%的罚款。（工程造价核定标准详见附件 1，由中介单位核定装修档次和用途、结构质式等信息）。

（三）未办理消防验收手续的

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查机构开展消防安全评查，消防安全评查报告合格的，并同步上传福建省消防技术服务信息平台后，予以支持办理。但需由区自然资源与规划建设交通局根据《中华人民共和国消防法》按项目消防备案类或验收类依法分类进行行政处罚后补办（具体罚款金额按相关规定核定）。

（四）未缴交城市基础设施配套费的

未缴交城市基础设施配套费的，企业应按现行缴交标准补缴城市基础设施配套费。如惠安管辖时期企业已预缴配套费且业主单位未发生变化的，预缴部分可等面积抵扣；业主单位发生变化的，预

缴部分可等金额抵扣。

（五）未办理人防审批手续的

未办理人防审批手续的，由区自然资源与规划建设交通局根据违法情形，按现行人防法律、法规进行行政处罚，并按规定征收应补缴的防空地下室易地建设费。

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，出具多测合一报告及权籍调查成果（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），经属地乡镇初审后，到区行政审批服务局不动产登记窗口进行申报。

（二）踏勘。区行政审批服务局牵头组织属地乡镇、自然资源与规划建设交通局、综合执法与应急管理局、消防救援大队联合现场踏勘并提出初步意见，各部门视情况可再另行踏勘。

（三）受理。企业根据踏勘情况完成《建设项目设计实施影响评估报告》（如需）、质量安全鉴定、消防安全评查等手续后，向区行政审批服务局提交申请材料的纸质版和电子版，区行政审批服务局通过政务网将申请材料流转至各相关部门进行审核。

（四）审核。各相关部门通过政务网收到申请材料后，在 10 个工作日内进行审核，明确审核意见，书面函告区行政审批服务局。

（五）处理。综合相关部门审核意见，符合办理条件的，由区行政审批服务局通知企业到各相关部门办理行政处罚手续并补缴相关费用；不符合办理条件的，由区行政审批服务局通知企业退件。

（六）登记。企业完成行政处罚手续后，经区税务局审核完税后，提交登记阶段所需材料，区行政审批服务局依据各相关部门审批通过的《审批表》（附件2）及相关材料（附件3），在受理后3个工作日内办理不动产登记。

四、事后监管

通过本方案或此前通过类似方案办理不动产登记的工业用房视同具备合法建设手续，相关部门不再以此类工业用房未取得基建手续相互抄告。区行政审批服务局在办理不动产登记后及时将办理情况告知属地乡镇人民政府和各相关部门，属地乡镇和各相关部门应按照各自职责履行属地责任和部门监管责任。

五、其他事项

（一）测绘机构、房屋鉴定机构、消防评查机构、设计单位等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）生产、储存、装卸易燃易爆危险物品或危化产品的工厂、仓库和专用车站、码头，以及易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站原则上不适用本方案。如确需办理，应按相应规定进行安全评价、环境影响评价，并按“一事一议”的方式上报区管委会集体研究。

（三）对于可能影响企业上市等特殊情况的，由企业提出申请，参照《泉州市人民政府关于引发泉州市进一步支持企业改制挂牌上市实现高质量发展的若干措施的通知》（泉政文〔2021〕66号）文

件规定，按“一事一议”和“一企一策”方式上报区管委会集体研究。

（四）行政办公及生活服务设施用地面积、建筑面积不符合《工业项目建设用地控制指标》（2008年版）控制要求的，如确需办理，由企业提出申请，按“一事一议”的方式上报区管委会集体研究。

（五）本方案由区自然资源与规划建设交通局牵头负责解释、行政审批服务局、综合执法与应急管理局按职责负责配合。

（六）本方案自印发之日起实施，有效期至2026年12月31日，以申请人到区行政审批服务局交件受理时间为准，逾期不予收件办理。

（七）本方案实施期间，国家法律法规、上级政策文件另有规定的，从其规定。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.行政处罚建设工程造价核定表

2.泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理审核表（一至五）

3.泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理材料清单

附件 1

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（含 15 米）	250
	钢结构两层以上	350
二、地下室		1500

附件 2

泉州台商投资区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）： 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
属地乡镇意见	经初审，企业主体续存、实际用途、建成时间符合办理条件，同意上报。 单位盖章： 年 月 日					

泉州台商投资区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
行政审批服务局意见	企业已取得消防安全评查机构出具的厂区消防安全评查合格报告；拟补办不动产登记的建筑已按规定缴纳城市基础设施配套费，同意办理。 单位盖章： 年 月 日					

泉州台商投资区工业企业不动产登记 历史遗留问题处理审批表（三）

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
自然资源与规划建设交通局意见	规划方面：			单位盖章： 年 月 日		
	住建方面已按规定处罚，房屋结构经鉴定符合可靠性和抗震要求，同意办理。					
	人防方面已按规定处罚，并补缴防空地下室易地建设费，同意办理。					

泉州台商投资区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
综合执法与应急管理局意见	已按规定处罚，同意办理。 单位盖章： 年 月 日					

泉州台商投资区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）：			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
税务局意见	该企业已完税，同意办理。 单位盖章： 年 月 日					

附件 3

泉州台商投资区工业企业不动产登记 历史遗留问题处理材料清单

一、申请阶段（属地乡镇社会事务服务中心）

- 1.《泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理审批表（一）》（原件）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.消防评查报告（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。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、现场踏勘阶段

行政审批服务局牵头组织属地乡镇、自然资源与规划建设交通局、综合执法与应急管理局、消防救援大队联合现场踏勘。

三、部门审核阶段

(一) 行政审批服务局

《泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理审批表（二）》（原件）。

(二) 自然资源与规划建设交通局

1.《泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理审批表（三）》（原件）；

2.建设项目设计实施影响评估报告；

3.建筑可靠性鉴定及抗震鉴定报告；

4.含规划主要经济技术指标的测绘成果。

(三) 综合执法与应急管理局

《泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理审批表（四）》（原件）。

(四) 税务局

《泉州台商投资区工业企业不动产登记历史遗留问题处理审批表（五）》（原件）。

四、登记阶段（行政审批服务局不动产登记办公室）

1.《泉州台商投资区工业企业不动产登记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（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。