德阳市罗江区工业用地使用权转让管理的实施意见

为加强工业用地转让管理，规范工业用地转让行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）以及《德阳市优化中心城区产业布局支持工业用地“退二进三”管理办法》（德办发〔2019〕20号）等文件精神，现结合我区实际，提出以下实施意见。

一、适用范围

本实施意见所称工业用地使用权转让是指以出让方式取得的工业用地使用权再转移的行为，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式导致的工业用地使用权转移。工业用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。德阳市罗江区所辖范围内工业用地转让适用本实施意见，划拨的工业用地和集体使用工业用地转让按相关规定执行

1. 转让条件

（一）转让必须同时符合下列条件：

1.土地不在城市房屋拆迁封户范围内，且符合国土空间规划和村庄规划；

2.权属合法、界址清楚、面积准确，缴清全部土地出让金，并已取得国有建设用地使用权登记的不动产权证书（或国有土地使用证）；

3.无违法用地（或违法用地已处理完毕）、抵押、查封等限制权利的情形；

4.实际投资已达到出让合同（投资协议、履约合同）规定的投资总额30%以上；

5.不改变《国有建设用地使用权出让合同》规定的土地用途和规划要求；

6.法律法规规定的其他条件。

不具备以上条件任意一条的，以及政府已列入收回土地使用权范围的或政府已同意重新规划调整用途的工业用地，不得办理工业用地使用权转让（含股权转让），由自然资源管理部门收回土地使用权，纳入土地储备库。

（二）对认定为低效用地的，由经开区、所辖镇人民政府，按原投资协议、履约合同中违约条款执行，执行到位后按规定办理。

对已开发建设用地不足总面积的三分之一或已投资额占应投资总额不足30%的（已投资额可委托有资质的机构进行认定，已投资总额不含土地出让价款和涉及土地交易的税费），按照“先投入后转让”的原则，交易双方签订转让合同，经区自然资源管理部门备案后办理预告登记，待达到法定转让条件时，再依法办理不动产转移登记。不动产预告登记证明可作为办理建设项目开发建设等相关审批手续的依据。

（三）凡享受政府用地优惠政策的工业用地已完成厂房建设的工业用地，必须按原享受的优惠地价标准上限，交足差额土地出让金，并变更或重新签订出让合同（使用权终止日期不变）后方可办理转让过户手续。

（四）土地使用权转让价格低于基准地价的，区人民政府可行使优先收购权。

三、受让条件

（一）新引进的工业项目必须符合产业导向和经开区产业标准等项目准入要求；

（二）成交后，在签订《国有建设用地使用权转让合同》时须提供与经开区或所辖镇人民政府签订的《工业用地建设项目投资履约监管协议书》；

（三）转让人和受让人应在《国有建设用地使用权转让合同》签订之日起三十天内，按规定办理过户登记；

（四）法律法规规定的其他条件。

四、转让程序

（一）转让方和意向受让方双方向自然资源部门提出工业用地使用权转让书面申请，如实填报转让价格。自然资源部门将转让申请函告经开区或所辖镇人民政府；

（二）经开区或所辖镇人民政府根据转让方提供的原《国有土地使用权出让合同》和项目投资协议等约定，对转让方项目履约情况（投资、税收、产值等）进行评价认定；同时，根据意向受让方提交的工业项目可行性研究报告进行审查，根据转让方履约情况、地块空间规划、产业规划以及经开区或所辖镇人民政府签订的《工业用地建设项目投资履约承诺书》，结合罗江区产业标准，出具《工业项目审查意见》；出具是否同意转让的书面意见，与意向受让方签订《工业用地建设项目投资履约承诺书》；

（三）经开区或所辖镇人民政府根据《工业项目审查意见》与受让方签订《工业用地建设项目履约监管协议书》，明确产业类别、固定资产投资强度、亩均税收、开发强度、能耗标准和违约责任等内容；

（四）转、受让双方到自然资源部门签订《国有建设用地使用权转让合同》时须提供《工业用地建设项目履约监管协议书》，并按规定办理不动产转让相关手续。

五、分割登记

工业用地原则上不得分割登记、转让，特殊情况须征得自然资源、行政审批、消防等部门意见后，报经区人民政府批复同意，并满足以下条件方可分割登记：

（一）工业企业履行《工业用地建设项目履约监管协议书》良好，综合评价良好及以上；

（二）原单宗地块（以国有土地使用权出让合同为准）面积不小于50亩且已竣工验收，分割后单宗地块面积不小于20亩，最多分2宗且已分割登记的宗地今后不得再次分割登记；

（三）完成《国有土地使用权出让合同》《工业用地建设项目履约监管协议书》约定的相关义务，分割后的各宗土地地上建筑物应满足详细规划、消防等要求，不影响独立使用功能，其行政办公及生活服务设施不得单独分割；

（四）用而未尽土地，原则由区人民政府收回后重新供应，特殊情况经区人民政府批准允许由经开区或所辖镇人民政府与企业共同招商，待达到法定转让条件时，再依法办理不动产转移登记；

（五）涉及分割登记的，在不动产权证书记事栏中应注明：该宗地属分割登记。

六、保障措施

**（一）加强组织领导。**落实主体责任，建立自然资源、法院、发改、经信、生态环境、应急管理、住建、消防、市场监管、税务等部门联动机制，明确任务分工，压实工作责任，有效推动工业用地有序转让。

**（二）加大宣传引导。**加大工业用地交易政策的宣传力度，扩大土地二级市场影响力，调动市场主体参与的积极性。营造良好的工业用地转让舆论氛围，提升市场主体和全社会依法规范、节约集约用地的意识，切实提高资源利用效率。

**（三）加强履约监管。**建立健全建设项目复核验收机制。发改、经信、自然资源、建设等部门要按照各自职责，开展项目验收。发改、经信部门负责对项目性质、产业政策执行情况、投资额、单位土地面积投资强度等指标进行复核；自然资源部门负责对项目用地面积及用途、规划控制指标等内容进行复核；建设部门负责对项目建设、质量、消防、人防等指标复核；经开区和所辖镇人民政府要把加强工业用地转让与低效用地再开发工作紧密结合起来，强化对转让后工业用地使用的监督，切实掌握本行政区域内工业用地的审批、开发、利用、产出等情况，确保用地单位用足用好每宗土地。

**（四）加强执行联动。**区法院在公开处置工业用地资产前，应当按照本实施意见规定的转让程序向自然资源部门提出国有建设用地使用权公开处置征询函，法院将须处置的工业项目投资建设内容作为公开处置工业用地的竞买条件。竞得标的物后，竞得者向区发改局申请项目准入，并与经开区或所辖镇人民政府签订《工业用地建设项目履约监管协议书》。

本实施意见由区自然资源局负责解释，自2022年2月21日起施行，有效期5年。