

桐庐县人民政府办公室文件

桐政办〔2020〕23号

桐庐县人民政府办公室 关于优化工业用地转让交易管理 的实施意见（试行）

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门、各直属单位：

为推进存量土地资源优化配置和节约利用，促进我县经济社会高质量发展，根据《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）、《杭州市人民政府关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》（杭政〔2014〕12号）等文件精神，经县政府研究同意，现就进一步完善我县工业用地使用权转让管理提出如下实施意见：

一、明确总体目标

为充分发挥市场配置资源的决定性作用，强化政府服务监管职能，坚持“把握正确方向、规范市场运行、维护合法权益、提高服务效能”的基本原则，建立统一的城乡建设用地交易服务平台，健全和完善“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程，形成市场规则健全完善、交易平台功能齐全、服务监管落实到位、市场秩序更加规范、配置效率显著提高、资源利用集约高效、一二级市场协调发展的工业用地市场，着力减少交易双方因信息不对称而带来的交易风险，为土地使用权的交易提供公平、公正、公开的市场环境。

二、明确转让范围

本意见适用于全县工业用地交易管理。工业用地交易，是指造成工业用地使用权转移的行为，包括因买卖、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导致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，但协议明确规定房地分离的除外。

三、实施依法转让

鼓励全县工业用地交易在桐庐县土地二级市场交易服务平台（以下简称“土地交易服务平台”）上进行，土地交易服务平台为出让人和受让人提供土地信息核实和发布、交易指导等一条龙代办服务，确保在土地交易服务平台上交易的工业用地权属清晰、交

易安全。

(一) 转让条件

工业土地使用权转移必须同时符合下列条件：

1. 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），权属合法、界址清楚、面积准确；
2. 无查封等限制权利情形；已设定抵押权登记的，需取得抵押权人书面同意；
3. 除土地使用权出让金外，实际投资已按照《国有建设用地使用权出让合同》约定投资开发建设并完成开发投资总额的 25% 以上；
4. 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；已实现《国有建设用地使用权出让合同》规定的其他转让前提条件；
5. 法律法规规定的其他条件。

(二) 受让条件

工业土地使用权受让人必须同时符合下列条件：

1. 工业用地不得转让给自然人；
2. 新引进的工业项目必须符合产业导向和桐庐县地方产业标准等项目准入要求；
3. 法律法规规定的其他条件。

(三) 规范交易程序

1. 土地使用权人将拟转让土地信息提交土地交易服务平台，由县规划资源局组织联合审核。乡镇(街道)、平台应当核实原《国有建设用地使用权出让合同》、项目原把关文件或项目前期服务联系单、项目投资协议等约定，对转让方项目履约情况(投资、产值等)进行综合审核，结合桐庐县地方产业标准，提出产业导向要求。

2. 县规划资源局将工业用地使用权转让信息和工业产业项目履约要求一并在土地交易服务平台发布交易信息。

3. 经县“一站式”服务中心审核符合条件的受让人可以通过土地交易服务平台参与交易。

4. 成交确认后，转让人和受让人应当签订《国有建设用地使用权转让合同》，土地使用权转让时原《国有建设用地使用权出让合同》和相关协议约定的权利和义务随之转移。涉及到房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定执行；其他产业用地转让参照本办法执行；划拨的工业用地和集体使用工业用地转让从其规定。

5. 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) 加强服务创新

已开发建设用地不足总面积三分之一或已投资额占应投资总额不足 25%的,不符合转让条件的,但受让人同意“先投入后转让”的,交易双方签订投资转让合同后,可向县规划资源局备案办理预告登记;预告登记期间,受让人应加快项目投资,使土地符合转让条件;待达到法定转让条件时,再依法办理不动产转移登记手续。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。

四、强化司法协作

法院在公开处置工业用地资产前,应当按照本办法规定的转让程序提出国有建设用地使用权公开处置征询函,县“一站式服务中心”按照本办法规定的程序,提出工业项目用地履约要求,县法院应当将工业项目履约要求,作为公开处置工业用地的竞买条件。

竞得标的物后,竞得者与县法院签订成交确认书的同时,应当签订《工业产业项目建设投产全过程履约监管协议书》。

五、加强低效监管

属地乡镇(街道)、平台,应当严格按原投资协议、履约合同中违约条款执行,履行履约监管责任;用而未尽土地,可收购重新供应,提高土地利用效率;对三年以上的低效土地要进行跟踪管理,主动对接沟通,架起项目招引的桥梁,推动“腾笼换鸟”,

引导低效用地土地使用权人在土地交易服务平台上安全交易。

县规划资源局要做好合同交易价格审核，土地使用权转让价格低于基准地价 20%以上，可提请县人民政府行使优先收购权。

六、严格分割登记

工业用地原则上不得分割登记、分割转让，但符合以下条件的，报经县政府同意可分割登记、分割转让：

1. 分割有利于土地集约节约高效利用或有利于规划实施的；
2. 工业企业综合评价为 A 类；

3. 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 亩且已整体竣工验收，分割后单宗地块面积不小于 20 亩、最多分成 2 宗，且已分割登记的宗地不得再次分割登记；

4. 完成《国有建设用地使用权出让合同》以及招商引资协议、履约监管协议约定的相关义务；

5. 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。工业用地中行政办公及生活服务设施不得单独分割。

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。

七、健全保障措施

(一) 加强组织领导。落实主体责任，建立规划资源、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，有效推动工业用地二级市场建设。

（二）加大宣传引导。加大工业用地使用权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。正确引导市场交易，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，由乡镇（街道）、平台牵头负责组织，按要求汇总、并出具验收意见；规划资源、发改、经信、住建等部门要按照各自职责，开展项目验收。规划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；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；住建部门负责对项目建设、质量、消防、人防等指标进行复核；乡镇（街道）、平台要把加强工业用地使用权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管，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）加快平台建设。启用建设用地使用权转让、出租事项

受理、信息发布、交易审核、事中事后监管等功能的土地交易服务平台；2020年12月底，建立完善的土地交易服务平台，实现全县统一信息发布、挂牌竞价、签订合同以及全生命周期监管等功能，大力推进线上交易，为交易各方提供良好的交易场所和“一站式”便捷服务。

本实施意见自2020年9月1日起施行，试用期两年。

桐庐县人民政府办公室

2020年7月30日

抄送：县委各部门，县人武部，各群众团体。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

县委常委、县人大主任、县政协主席、副县长。

桐庐县人民政府办公室

2020年7月30日印发
