# 云和县国有工业用地使用权转让管理暂行

# 办法(征求意见稿)

为规范国有工业用地使用权转让二级市场秩序，优化土地资源配置，助力经济高质量发展，根据《中华人民共和国民法典》《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》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《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）《浙江省人民政府办公厅关于规范和完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（浙政办发〔2020〕57号）等规定，结合我县实际，制定本暂行办法。

一、总则

（一）本县行政区域范围内以出让方式取得，土地用途为工业的国有建设用地使用权转让管理适用本暂行办法。

（二）国有工业用地使用权转让应遵循依法依规、诚实守信、公平自愿的原则，遵守国家法律、行政法规和政策规定，有利于县域经济布局和结构调整，促进资本优化配置，维护各方合法权益。

二、国有工业用地使用权转让

（一）本暂行办法所称国有工业用地使用权转让是指土地使用权人将依法取得的建设用地使用权转移给他人的行为，包括市场交易、司法处置、政府收购等形式涉及的建设用地使用权转移。

（二）除建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）另有约定外，国有工业用地使用权转让的，地上建筑物、其他构筑物（含在建工程）等一并转让。

（三）国有工业用地使用权转让时，转让人应分别向县自然资源和规划局（以下简称县自然资源局）和县经济开发区管理委员会（以下简称县经开区）或乡镇街道申请审核。

（四）县自然资源局开展国有工业用地使用权转让涉及的是否符合土地转让条件、土地出让合同履约等情况进行审核，国有工业用地使用权转让应当符合下列条件：

1.已按照出让合同约定支付全部土地价款，依法取得不动产权证书（国有土地使用权证）。

2.地上建筑物、其他构筑物（含在建工程）具有合法来源证明，其中已建成房屋需取得《不动产权证书》或《建设工程规划核实确认书》；在建工程需取得《建设工程规划许可证》和《施工许可证》。

3.按照出让合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的25%以上（不包含土地取得成本）。

4.如涉及超出出让合同约定竣工期限违约情况的，转让方需缴纳相应竣工违约金后，方可办理转让手续重新约定竣工时间。

国有工业用地使用权转让时，出让合同所载明的权利和义务随之转移，受让人通过转让方式取得国有工业用地使用权，其终止使用期限与原出让合同约定的一致。

（五）县经开区或属地乡镇对国有工业用地使用权转让行为开展转让方原入园协议履约情况、受让方产业准入、资格审查等情况进行审核，经商局做好协助审查工作。县经开区或属地乡镇审核同意后方可办理转让手续。

1.对转让方入园时签订入园合同及相关协议约定的各种义务履约情况进行审核工作。转让方在转让国有工业用地使用权时未达到合同或协议约定要求的，转让方应承担违约责任，履行违约责任后，方可同意办理转让手续。如涉及享受县政府“一企一策”优惠政策，在未完成要约合同义务的情况下要求转让工业用地使用权的企业，可以建议县人民政府收回供地时给予的优惠政策。

2.对工业用地使用权受让方项目情况的审核工作。工业用地使用权受让方项目需符合《云和县制造业产业、产品导向目录》，并纳入投资项目准入决策与建设监管制度监管。

3.工业用地使用权转让中重大或特殊项目的转让须上报云和县工业投资“标准地”项目准入决策与建设监管领导小组决定。

（六）国有工业用地使用权转让，受让方须与经开区或属地乡镇签订入园合同和相关协议。

（七）通过政府收购方式转让的，由县经开区或属地乡镇对被收购企业提供的材料进行审核，上报县政府批准后予以收购。

（八）县自然资源局、县发改局、县住建局、县税务局、县综合执法局、县税务局、丽水生态环境局云和分局、县应急管理局、县市场监管局、县消防救援大队等部门按照各自职责做好相关服务工作。

三、监督检查

（一）严格落实审核工作。对违反本暂行办法规定转让国有土地使用权的，不予办理审批和不动产登记手续。

（二）强化事后监管。县经开区或属地乡镇负责对受让方是否继续履行相关入园合同或相关协议进行监管。

（三）加大联合监管力度。国有工业用地使用权转让后，县经开区或属地乡镇应与县自然资源局、县发改局、县住建局、县税务局、县综合执法局、县税务局、丽水生态环境局云和分局、县应急管理局、县市场监管局、县消防救援大队等有关部门进行开展联合监管：

1.受让方是否擅自改变厂房结构，或私自改变使用性质，或随意分割土地；

2.受让方取得工业用地使用权后是否按照国家规定，完善环保设施建设的情况进行监管；

3.受让方取得工业用地使用权后是否完善消防等安全生产设施建设。

（四）国家工作人员违反有关规定，在国有使用权转让工作中收受贿赂、徇私舞弊、玩忽职守的，依法依规追究责任。

四、本办法自2023年X月X日起施行。