

《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》政策解读

一、起草背景

《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》（以下简称《综合改革试点实施方案》）提出“试点实行土地二级市场预告登记转让制度”，《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点首批授权事项清单》（以下简称《首批授权事项清单》）明确该改革事项的主要内容是“充分利用市场机制盘活存量和低效用地。经全国人大常委会授权后，重点做好未完成开发投资总额25%的闲置工业用地的处置工作，可以采取提供交易鉴证、预告登记等方式，优化土地要素市场化配置，保障交易安全。未经批准，工业用途不得改变”。

为了落实《综合改革试点实施方案》和《首批授权事项清单》的工作要求，盘活存量低效工业用地，优化土地要素市场化配置，规范工业用地使用权转让行为，制订了《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》。

二、主要内容

（一）关于适用范围

为稳步有序推进工业用地使用权转让工作，结合我市工业及其他产业用地供应的现行政策和机制，《暂行办法》明确适用范围为深圳市行政区域内以协议出让方式取得的工业用地；包括普通工业用地（M1）和新型产业用地（M0），

并结合深圳实际，仓储用地（W1）和物流用地（W0）可参照执行。

本着尊重出让合同和尊重历史的原则，合同有约定的，从其约定。同时，做好与工业楼宇转让等相关政策的衔接。

（二）关于土地二级市场平台

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）关于“搭建城乡统一的土地市场交易平台，汇集土地二级市场交易信息，提供交易场所，办理交易事务，大力推进线上交易平台和信息系统的建设”的要求，《暂行办法》规定工业用地使用权转让应统一通过土地二级市场平台开展；土地二级市场平台汇集市场供需信息，提供政策咨询、公开竞价交易、转让合同备案等服务，开展土地二级市场统计、监测等工作。

同时，为优化营商环境，土地二级市场平台提供公益性服务，不向转让双方收取任何费用。

（三）关于转让条件

《暂行办法》明确我市工业用地使用权转让需要符合的条件主要包括：一是已按出让合同约定支付全部土地价款，并取得不动产权属证书；二是涉及土地闲置、违法建筑的，已按有关规定处置完毕；三是涉及依法查封、共有权、抵押等情形的，应按规定征得相关单位或权利人同意；四是不存在权属争议；五是符合法律、法规规定的其他条件。

（四）关于预告登记

按照《首批授权事项清单》中提出的“重点做好未完成开发投资总额 25%的闲置工业用地的处置工作”相关要求，《暂行办法》提出探索实行预告登记转让制度，未完成开发投资总额 25%的工业用地，按照“先投入后转让”的原则，允许转让双方签订工业用地使用权转让合同后，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记手续。

《暂行办法》规定预告登记权利人可作为申报主体，凭不动产预告登记证明及其他必要材料向发展改革、规划和自然资源、生态环境、住房建设等部门申请办理建设项目相关报建手续。

（五）关于受让人资格条件和产业监管

为确保转让后的工业用地真正用于产业发展，《暂行办法》规定受让人应当属于现行深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中从事鼓励发展类项目的企业或市、区政府投资设立的承担产业用房建设运营管理职能的平台公司。同时，为满足各区产业发展需要，《暂行办法》规定各区政府应根据辖区产业发展实际情况，结合全年限监管的要求，制定各区统一的受让人资格条件和产业发展监管协议样本，并通过土地二级市场平台发布。

此外，《暂行办法》分别就转让全链条的产业监管提出了要求：一是转让前，区产业主管部门要对工业土地使用权转让提出审核意见，并拟定产业发展监管协议；二是转让过程中，区产业主管部门应对受让人的竞买资格条件进行审查；三是转让后，区产业主管部门需要与受让人签订产业发展监管协议，并对产业的发展进行监管。