

河源市自然资源局

HBG-2021-033

河自然资函〔2021〕451号

河源市自然资源局关于规范国有建设用地使用权转让行为有关事项的通知

市直有关单位，各县（区）自然资源局（分局）、江东新区自然资源和城乡建设局、市高新区国土规划建设局：

根据《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》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等规定，为进一步规范我市国有建设用地使用权转让行为，经市人民政府同意，现将有关事项通知如下：

一、国有建设用地使用权转让是指国有建设用地使用权人将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涉及的建设用地使用权转移。国有建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。

二、以出让方式取得国有建设用地使用权，转让房地产时，应符合以下条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得不动产权证书；

(二) 按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的百分之二十五以上(含本数,下同),属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。转让时房屋已经建成的,还应当持有不动产权证书;

(三) 法律、法规规定及出让合同对土地转让有约定条件的,则土地转让还需符合其约定条件。

三、以下行为按照规定办理国有建设用地使用权转让或变更手续,无须进行土地开发投资进度等审核,但土地出让合同约定对土地转让有限制条件的除外:

(一) 法院公开拍卖处置的土地,凭执行通知书办理转让手续的;

(二) 登记在金融机构名下的土地,凭资产处置有关凭据办理转让手续的;

(三) 登记在自然人名下的土地,将土地转让到其全资房地产开发企业的;

(四) 国有建设用地使用权共有人将其自身全部份额转让给其他共有人的;

(五) 国有建设用地使用权人与房屋所有权人不一致,将国有建设用地使用权转让到房屋所有权人名下的;

(六) 农村集体经济组织及基层组织对登记在其名下的留用地或生产生活用地,按照留用地或生产生活用地管理相关规定公开组织挂牌转让或转让到该组织下属的全资公司的(必须为单一股东);

转让后若需再次转让,则土地投资开发总额需达到百分之二十五。

(七) 地上房屋已办理不动产权证书，证书记载登记面积大于整体报建面积或最大可建面积的百分之二十五；

(八) 安置地（包括拆迁安置用地、移民安置地、拆后重建地等），已办证到拆迁户个人名下的生产生活用地等历史用地。

四、审核土地开发投资进度的要求：

(一) 完成开发投资总额的百分之二十五以上，是指已投资额占总投资额不低于百分之二十五。已投资额和总投资额均不含出让价款、土地闲置费和涉及土地交易的税费。

(二) 土地开发投资进度的核算和认定，可由属地自然资源主管部门出具书面认定意见，也可由国有建设用地使用权人委托有资质的工程造价机构或会计事务机构进行项目投资审计，出具《项目投资审计报告》。书面认定意见或审计报告应明确项目是否已完成开发投资总额的百分之二十五以上。《项目投资审计报告》应根据如下内容出具：

1. 开发建设情况。以宗地为单位，取得建设工程规划许可证和施工许可证，实地已进行开发建设。

2. 投资额。投资额在宗地出让合同或立项批复等书面材料有约定，按书面约定进行认定；没有约定或约定不明确的，可由属地自然资源主管部门出具书面认定意见，也可由国有建设用地使用权人委托有资质的工程造价机构或会计事务机构评估确定。

(三) 工程造价机构或者会计师事务所存在虚报、伪造等违法违规行为的，依法依规追究责任。

五、对未完成开发投资总额百分之二十五的土地或未形成工业用地或者其他建设用地条件，按照“先投入后转让”的原则，由交易双方签订转让合同后办理预告登记，待达到法定转让要求

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权利主体证明。

六、本通知所称的成片开发是指在1999年1月1日之前，土地使用权人依照有关规划对成片土地进行征收、通路、平整等综合性开发建设，形成工业用地和其他建设用地条件后，再进行土地经营开发或土地使用权转让的行为。

所谓形成工业用地和其他建设用地条件是指土地权属清晰、安置补偿落实到位，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。

七、国有建设用地使用权转让时，其出让合同中载明的权利、义务随之转移。

八、转让集体建设用地使用权参照执行。

九、本通知由河源市自然资源局负责解释，有效期为5年，自2022年2月1日起开始实施，2027年1月31日失效。

附件：市直有关单位名单。



抄送：市府办，各县（区）人民政府（管委会）。

河源市自然资源局办公室

2021年12月14日印发

附件：

市直有关单位名单

市发展和改革委员会、市工业和信息化局、市司法局、市财政局、市住房和城乡建设局、市农业农村局、市市场监督管理局、市国资委、市金融工作局、市林业局、市税务局、市公共资源交易中心、市土地储备中心、市不动产登记中心。