

黑龙江金马律师事务所

关于《关于盘活闲置资产提高土地利用效率的实施意见（试行）（第二次征求意见稿）》的法律意见书

编号：2022 法审第 6 号

哈尔滨新区管理委员会自然资源局：

黑龙江金马律师事务所于 2022 年 10 月 25 日收到贵局草拟的《关于盘活闲置资产提高土地利用效率的实施意见（试行）（第二次征求意见稿）》（以下简称《实施意见（第二次征求意见稿）》），贵局请我所依据现行的法律法规，对《实施意见（第二次征求意见稿）》进行论证、分析，并出具《法律意见书》。

本所指派郑燕燕律师、金子律师对《实施意见（第二次征求意见稿）》进行合法性审查，发表如下意见。

一、律师出具本法律意见书依据的法律、法规主要包括：

- 1、《黑龙江省规范性文件管理办法》；
- 2、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《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》；
- 7、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》；



- 8、《协议出让国有土地使用权规定》；
- 9、《闲置土地处置办法》；
- 10、《黑龙江省哈尔滨新区条例》；
- 11、国务院办公厅《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）；
- 12、省自然资源厅等部门《关于联合印发〈促进开发区盘活闲置土地和闲置资产的若干措施〉的通知》（黑自然资发〔2022〕14号）；
- 13、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》。

二、审查事项及意见

（一）制定主体

《黑龙江省规范性文件管理办法》第二条 本办法所称规范性文件，是指除政府规章外，本省行政机关以及法律法规授权具有管理公共事务职能的组织（以下统称制定机关）制定的涉及公民、法人或者其他组织权利、义务，在一定期限内可以反复适用，具有普遍约束力的行政公文。

第七条 下列行政机关和组织可以制定规范性文件：

- （一）各级人民政府；
- （二）县级以上人民政府的办公机构；
- （三）县级以上人民政府的工作部门；
- （四）县级以上人民政府的派出机关；
- （五）法律法规授权的组织。

前款规定以外的机关和组织不得制定规范性文件。



《实施意见（第二次征求意见稿）》系规范性文件，其制定主体为哈尔滨新区管理委员会，符合《黑龙江省规范性文件管理办法》的上述规定，可以制定规范性文件，主体适格。

（二）法定职权

根据《黑龙江省哈尔滨新区条例》的相关规定，《实施意见（第二次征求意见稿）》的内容属于哈尔滨新区管理委员会的法定职权。

（三）《实施意见（第二次征求意见稿）》内容

1、《实施意见（第二次征求意见稿）》第九条规定“经建设单位提出申请，履行征求相关部门意见、专家论证、公示等程序后，认定对上位法定规划实施无重大影响的，可以履行控制性详细规划**完善**程序，经批准后方可开展规划审批工作，并统一纳入国土空间规划。”

根据城乡规划法的相关规定应当履行的是控制性详细规划的修改程序，建议修改为“.....，可以履行控制性详细规划修改程序，取得批复后方可开展规划审批工作，并统一纳入国土空间规划。”

关于提出申请的主体，在《哈尔滨新区关于解决利民开发区土地历史遗留问题若干措施（试行）（征求意见稿）》中关于控制性详细规划修改规定的是相关行业主管部门或招商部门提出申请，规定的是建设单位提出申请，建议应当统一规定。

2、未见《实施意见（第二次征求意见稿）》有其他违反我国法律、行政法规强制性规定的情形。



（四）制定程序

根据《黑龙江省规范性文件管理办法》的相关规定，《实施意见（第二次征求意见稿）》应当履行对必要性、可行性论证；公开征求社会公众意见；征求相关部门、法律法规授权的组织的意见；说明意见采纳的情况；专家论证和风险评估；合法性审查；集体讨论决定；向社会公布等程序，请贵局关注《实施意见（第二次征求意见稿）》的制定程序要求，按上述程序进行。

黑龙江金马律师事务所

律师：郑燕燕、金子

2022年10月31日

