

2022.10.1)



黑龙江孟繁旭律师事务所  
HEILONGJIANG MENG FANXU LAW FIRM

# 黑龙江孟繁旭律师事务所《关于盘活闲置资 产提高土地利用效率的实施意见（试行）》 的法律意见书

孟律意字 2022 年 930 号

松北区自然资源局：

就贵局《关于征求〈关于盘活闲置资产提高土地利用效率的  
实施意见（试行）（征求意见稿）〉审核意见的函》（简称“《征  
求意见稿”》）询问问题，经反复研究，提出如下回复，供参考。

**一、《征求意见稿》第一条“落实土地交易预告登记转  
让政策”有其他地区的在先经验；建议优化申办人的规定**

**（一）《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》有类似规定**

《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》第七条中规定，“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。”

《征求意见稿》中规定，与深圳市规定类似，不违反法律法  
规强制性规定。

**（二）《征求意见稿》规定受让人办理预告登记，建议修改  
为转让人与受让人共同申请办理预告登记**

孟

由于该预告登记办理后，将以受让人为主体办理后期规划、建设、环评、消防等建设手续。

同时，通常预告登记并不产生这样的法律后果。

考虑到，转让人与受让人虽签署合同，但可能存在履行款项等纠纷。在发生纠纷时，转让人可能将矛头指向行政机关，出现转让人不同意预告登记，或虽同意预告登记，但不同意后续建设审批手续办理的情况。转让人极可能提出只签署了合同，不同意预告登记，或虽然同意预告登记，但不知情要以受让人名义办理建设手续。

为消除转让人对行政机关提出异议的风险。酌情考虑是否需要在《征求意见稿》中规定转让人、受让人共同办理预告登记。

并且，在实际办理预告登记时，书面告知转让人、受让人预告登记的办理后果，即将以受让人名义办理建设手续。

上述意见供参考。

## 二、《征求意见稿》第五条建议增加“依法”协议出让的限定

原文“对城镇发展建设过程中项目用地涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，结合项目用地使用年期，可采取集体决策以协议方式出让，单宗零星用地面积原则上不超过3亩，且累计面积不超过项目用地总面积的10%。”

建议修改为“对城镇发展建设过程中项目用地涉及边角



地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，结合项目用地使用年期，在符合法律规定前提下，可采取集体决策以协议方式出让，单宗零星用地面积原则上不超过3亩，且累计面积不超过项目用地总面积的10%。”

新四

修改理由：协议出让限于法定情形。据此，虽《征求意见稿》为了有效利用零星土地，规定了协议出让内容，仍应符合法定情形，方能协议出让。

### 三、建议增加该规范性文件的有效期限

哈尔滨市人民政府办公厅印发《关于加强规范性文件管理若干规定的通知》第六条规定，“规范性文件应当规定有效期，一般不得超过5年，暂行、试行的不得超过2年；有效期届满需要继续实施的，起草或实施部门应当提请制定机关重新发布实施。”

新四

依据上述规定，建议规定该规范性文件的有效期限。

以上法律意见，供参考。

黑龙江孟繁旭律师事务所

方岩、于海威

2022年9月30日

