

法律意见书

哈尔滨市松北区自然资源局：

根据贵单位关于征求《关于盘活闲置资产提高土地利用效率的实施意见（试行）（第二次征求意见稿）》审核意见的函，提出法律意见如下：

一、关于“一、落实土地交易预告登记转让政策”

本条我们进行如下法律风险提示：根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合“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，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。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书”等条件。在不符合该法定条件的前提下，不动产登记部门即使办理预告登记手续也存在一定的瑕疵。一旦被转让房地产涉及司法诉讼被查封或强制执行，此时即使办理了不动产预告登记手续，恐怕也无法产生对抗强制执行的效力。

二、关于“三、强化土地资产盘活利用保障”

建议在本条第一句话之前增加一句“对于以协议出让方式取得的土地使用权”。

理由是：第三条规定的就是协议出让土地在转让时的特别要求，因此该条首先就要点明适用范围。

三、关于“六、简化二级市场转让审批程序”



建议对该条中的“产业项目”的范围进行界定，以免将来适用时产生争议。

建议将“因疫情或政府因素影响等特殊情况”修改为“对于经集体决策后确定为疫情或政府因素影响等特殊情况”。理由为：疫情政策波动较大，对于企业开发建设到底有多大影响并无明确标准，政府将疫情界定为特殊情况属于重大行政决策范畴，必须经相关部门和人员集体研究决策后才能予以认定。“政府因素”亦是如此。

四、关于“九、促进土地经济效益与规划实施高效融合”

建议将本条中“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”修改为“经建设单位提出申请，履行征求相关部门意见、专家论证、合法性审查、集体讨论决定、公示等程序后”。

黑龙江海天庆城律师事务所

2022年11月2日

