

# 苏州市吴中区人民政府文件

吴政规字〔2023〕9号

## 区政府印发吴中区关于加强存量工业用地 转让管理指导意见的通知

各开发区管委会，各镇、街道（场）政府（办事处），区级机关各部门、公司：

经区政府第22次常务会议审议通过，现将《吴中区关于加强存量工业用地转让管理指导意见》印发给你们，请认真贯彻落实。



苏州市吴中区人民政府

2023年8月10日

# 吴中区关于加强存量工业用地转让管理的指导意见

为进一步加强存量工业用地管理，引导和规范存量工业用地有序转让，提高土地资源配置效率和产出效益，提升节约集约用地水平，促进工业企业转型升级，推动高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《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》《江苏省土地管理条例》以及市政府《关于进一步完善我市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（苏府规字〔2022〕6号）等文件精神，结合我区实际，制定本指导意见。

**第一条** 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神。以充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用为导向，以完善交易规则、优化交易流程、健全政府服务和监管体系为手段，构建产权明晰、市场定价、监管有效的存量工业用地转让管理机制。

**第二条** 本指导意见所称存量工业用地，是指吴中区行政范围内已完成不动产登记且土地用途载明为工业、仓储，以及包括工业（研发、文化创意、总部经济）在内的专项服务产业用地。存量工业用地转让是指工业用地使用权人将建设用地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导致的建

设用地使用权转移。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。

**第三条** 存量工业用地转让应当遵循以下原则。

（一）坚持政府引导原则。建立健全政府引导、部门协调的工作机制，加强统筹协调，形成工作合力，引导存量工业用地依法、依规、有序转让。

（二）坚持规划管控原则。根据区域产业发展导向与工业保障线布局规划、城乡规划，在转让环节进行规划管控，优化用地结构。

（三）坚持节约集约原则。严格执行工业用地项目准入标准，投资强度、亩均税收等指标须符合相关规定，鼓励企业加大投资力度，提升生产技术水平，促进资源要素优化配置。

（四）坚持用途管制原则。健全工业用地用途管制机制，鼓励引进符合本区战略导向或绿色环保要求的新产业、新业态。

**第四条** 建立和完善存量工业用地转让工作机制。

在符合法律法规和各项政策的前提下，对存量工业用地项目在转让交易环节，建立和完善如下工作机制。

（一）项目评审机制。成立吴中区存量工业用地项目转让工作小组，由分管副区长任组长，区发改、工信、税务、住建、生态环境、资规、行政审批、城管、应急、商务等部门为成员单位。工作小组下设办公室在资规分局，负责日常工作。对办理存量工业用地项目转让，须经区工业用地项目转让工作小组

评审通过后，方可办理不动产转让登记手续。

（二）沟通联系机制。吴中区存量工业用地项目转让工作小组成员单位应加强日常沟通联系，及时协调解决相关问题，形成工作合力，使得存量工业用地转让管理工作有序开展。

（三）跟踪监管机制。由度假区、经开区、高新区、太湖新城管委会（以下简称属地管委会）落实监管职责，对不符合安全生产、环保、规划、消防等法律法规要求，或存在其他涉及违法违规行为的工业项目，须整改后方可进入转让交易环节。

（四）司法处置联动机制。区法院在依法拍卖工业项目前，要依法全面、具体、详细调查项目不动产实际情况并进行充分披露，明确因属地管委会对工业用地项目设置准入条件，建议竞买人前去属地管委会自行查证，维护竞买人的合法权益。属地管委会及税务、资源规划、住建、商务（投促中心）等职能部门应当及时如实提供所处置工业项目的权属、规划、建设等情况。对于涉及司法处置的项目，依据人民法院的生效法律文书和协助执行通知书办理协助执行事项。鼓励国资公司、集体资产平台参与司法拍卖并与属地政府签署监管协议。

#### **第五条 存量工业用地项目转让核准要求。**

土地使用权人申请办理工业项目转让，须满足以下条件。

（一）未改变土地使用权出让合同约定的土地用途和建设规划条件等主要条款。

（二）土地权属无争议、无违法用地（或违法用地已处理

完毕)、无违章建筑(或违章建筑已处理完毕)。

(三) 出让国有建设用地使用权已按照出让合同约定已动工开发且开发建设用地面积达到总面积 1/3 以上或者已投资额(不含土地出让金)占总投资额 25%以上。

(四) 列入土壤污染重点监管名录或明确存在土壤污染风险的地块,需完成土壤污染状况调查,土壤环境质量符合土地用途要求的。

(五) 受让方项目应符合本区产业发展导向、工业保障线布局规划、城乡规划以及产业准入条件,并与属地管委会签订项目监管协议。

(六) 工业用地(高标准厂房、总部经济、文化创意)等根据出让合同允许按比例分割销售的项目,对于自持的部分不得转让。高标准厂房可分割销售部分经区招商项目预审工作领导小组对受让企业资格条件进行认定并落实相关监管要求后,直接办理不动产转移登记手续。

(七) 按照出让合同未明确是否可分割的工业用地,原则上不得分割转让。

(八) 国有建设用地在租赁期内,因买卖、赠与或继承等原因发生土地使用权转移的,原租赁合同对承租人和新土地使用权人继续有效。土地使用权出让合同对工业用地的转让、出租等行为另有约定或规定的,按合同约定执行。

(九) 其他法律、法规规定的事项。

## **第六条** 存量工业用地项目转让程序。

（一）属地管委会初审。由原土地使用权人向属地镇（街道）提出土地转让申请，并上报属地管委会。属地管委会根据产业布局、环保、安全生产、投入产出、规划建设等转让核准要求，出具初审意见。对于存在违法用地、违章建筑等违法违规行为的，一律责令整改或落实查处，消除违法状态后方可办理转让手续。

（二）存量工业用地项目转让工作小组评审。属地管委会下属企业服务部门持所属管委会意见，对接区存量工业用地项目转让工作小组成员单位，工作小组成员单位审核通过后由工作小组出具项目评审意见。

（三）转让核准备案。工作小组根据受让方申请、所属管委会意见及工作小组成员单位综合评审意见出具最终意见。区住建、资规部门依法办理不动产转让及登记手续。

## **第七条** 存量工业用地项目转让批后监管。

工业用地转让后，属地管委会负责履行属地管理职责。对存量工业用地转让项目，受让方在转让前须与属地管委会签订监管协议。属地管委会加强跟踪监管，对宗地上开发建设行为进行监督，发现存在违法建筑、环境污染等行为的，及时制止并上报区相关监管部门，区政府各相关职能部门应会同板块根据各自职责对存在违法行为的项目按照相应法律法规及时处理。

## **第八条** 工作小组成员单位工作职责。

属地管委会是本辖区存量工业用地转让管理的责任主体，负责转让项目初审及统筹协调；区发改部门负责审核项目是否符合产业政策；区工信部门负责审核工业项目产业发展导向及初步评判产业投产后的预期经济效益；区生态环境部门负责工业用地环境保护的监督管理；区商务部门负责初步把关项目投资强度、预期经济效益及跟进资金到账进度；区城管部门负责存量工业用地地面建（构）筑物的监管工作；区住建部门负责核实转让项目（不包括在建建筑单体项目）是否通过消防验收（备案）手续或消防安全评估（一级），是否通过房屋结构安全认定；区资规部门负责违法用地、违章建筑的认定并审核转让项目是否符合原出让合同关于转让条款的相关约定及后续办理不动产转让及登记手续；其他相关职能部门按照各自职责，共同做好相关配合、服务、监管工作。

**第九条** 本指导意见未尽事宜由区存量工业用地项目转让工作小组研究决定。

本指导意见自 2023 年 9 月 10 日起施行，有效期至 2027 年 10 月 31 日，并由区存量工业用地转让工作小组办公室负责解释。

- 附件：1.吴中区存量工业用地转让审批流程图  
2.吴中区存量工业用地转让联合审批表  
3.吴中区产业发展项目用地监管协议

---

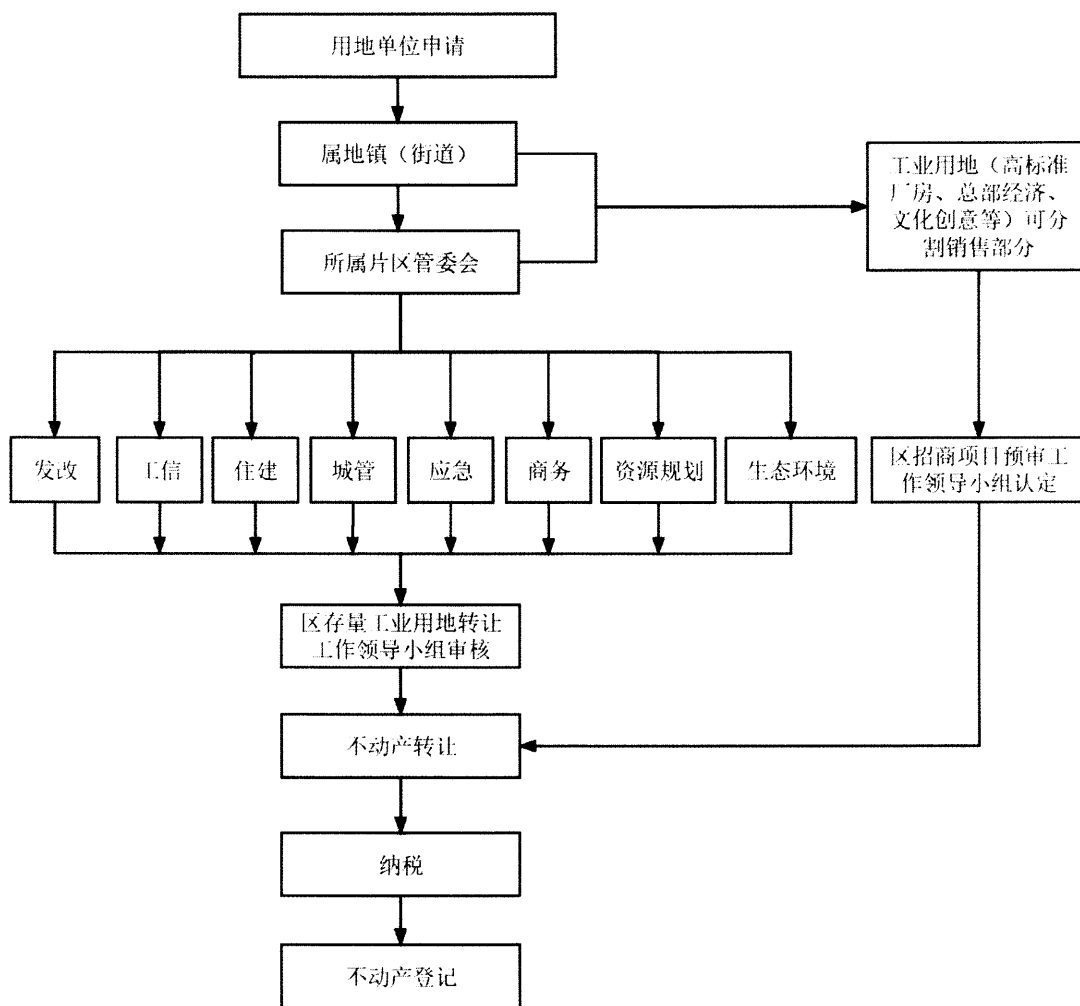
苏州市吴中区人民政府办公室

2023年8月10日印发

---



附件1：吴中区存量工业用地转让审批流程图



附件 2

## 吴中区存量工业用地转让联合审批表

转 让 方		面 积	
受 让 方		转 让 面 积	
地 块 位 置		土 地 证 号 或 不 动 产 证 号	
用 途		转 让 价 格	剩 余 年 限
属 地 镇（街 道）意 见			
属 地 管 委 会 意 见			
吴中区存量工业用地项目转让工作小组成员单位意见			
发 改 委：	工 信 局：	生 态 环 境 局：	

商务局:	应急局:	住建局:
资规分局:	城管局:	
区存量工业用地项目转让 工作小组办公室审核意见		
区存量工业用地项目转让 工作小组审核意见		

说明：1. 属地镇（街道）意见、所属片区管委会意见须签字盖章。

2. 吴中区工业用地项目转让工作小组成员单位意见：同意、暂缓、不同意，并盖公章。

附件 3

编号： 管委会—— 号

## 苏州吴中区 产业发展项目用地监管协议

年 月 日

甲方：\_\_\_\_\_（度假区管委会/经开区管委会/高新区管委会/太湖新城管委会）

地址：

法定代表人：

联系电话：

传真：

乙方：\_\_\_\_\_（土地受让人）

地址：

法定代表人：

联系电话：

传真：

开户银行：

账号：

为坚持土地资源紧凑集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，促进产业用地的有效监管，经甲乙双方友好协商一致签订本协议：

## 第一章 监管土地基本情况

**第一条** 本协议项下监管宗地编号为\_\_\_\_\_，监管宗地总面积\_\_\_\_\_平方米（以下简称“监管宗地”）。

**第二条** 本协议项下监管宗地坐落于\_\_\_\_\_，监管宗地的用途为\_\_\_\_\_，宗地使用权出让剩余年期为\_\_\_\_\_年。

**第三条** 本协议项下监管宗地用于建设\_\_\_\_\_项目，项目总投资额：人民币大写\_\_\_\_\_元，小写\_\_\_\_\_元。项目产业准入主要类别\_\_\_\_\_。

## **第二章 甲方的权利和义务**

**第四条** 甲方应根据签订的《国有土地使用权转让合同》（以下简称“转让合同”，编号：吴地转合字( )第 号）的约定要求，为本协议项下监管宗地项目的开发、建设、运营等提供相关服务。

**第五条** 甲方有权自行或委托相关机构按照本协议约定核查项目履约情况。乙方违反本协议的，甲方有权依法追究其法律责任。

## **第三章 乙方的权利和义务**

**第六条** 乙方取得监管宗地主要用于开发建设\_\_\_\_\_项目。乙方入驻项目总投资额（地块上的固定资产额，包括厂房、设备和土地出让金）不低于 \_\_\_\_\_万元人民币。

**第七条** 乙方在开发过程中须按照转让合同约定要求进行开发建设，需要改变原规划用途的，须经市自然资源主管部门批准。

**第八条** 乙方或监管宗地的开发建设主体须在地块所在镇（街道）依法注册登记，注册地、纳税地、经营所在地“三地

合一”。在宗地的使用期限内，乙方或监管宗地的开发建设主体不得迁出地块所在镇（街道），如其股权结构、主营业务等发生重大变化，应当确保本协议目的实现不受妨碍、不对本协议的履行和项目的正常运营造成不利影响，并应事先详尽书面通知甲方。

**第九条** 乙方自取得不动产权证书或者“竣工验收备案表”后\_\_\_个月内须确保项目投产。项目投产后6年内整体测算年均入库税收不得低于\_\_\_万元/亩，计算标准以该监管宗地范围内测算年度企业入库税收总额除以监管宗地总面积。

**第十条** 乙方须确保受让方或承租方不改变用地功能用途、达到监管宗地产出效益要求、落实安生生产责任、达到环保标准。

#### 第四章 违约责任

**第十一条** 乙方应按本协议和转让合同内容履行约定。除另有约定外，乙方如违反其中任何一条，应按甲方要求限期进行整改，如未能按期整改的，甲方可按不高于转让宗地土地评估价的20%向乙方收取违约金；如乙方拒不整改且情节严重的，甲方有权依法对土地进行处置。

**第十二条** 乙方应按本协议第十条内容履行约定，如乙方在测算周期内未能达到\_\_\_万元/亩·年入库税收标准，应承担违约责任，按照**差额部分的50%比例**以违约金形式，在每个测算周期后的三个月内一次性支付给甲方，乙方未能在三个月内

完成支付的，甲方有权依法对土地进行处置。

**第十三条** 针对乙方不同程度的违约行为，在由甲方追究其违约责任的同时，甲方有权向征信主管部门进行推送，将其列入公共信用信息平台中的失信企业。

## **第五章 不可抗力**

**第十四条** 协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本协议部分或全部不能履行的，可以部分或全部免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

## **第六章 争议解决**

**第十五条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，双方应友好协商解决。协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

## **第七章 特殊约定**

**第十六条** \_\_\_\_\_。

## **第八章 其他**

**第十七条** 本协议一式四份，甲乙双方各执两份，均具有同等法律效力。

**第十八条** 本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

**第十九条** 本协议如有未尽事宜，双方应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。



(以下无正文)

(本页无正文，为签章页)

甲方：

乙方：

(盖章)

(盖章)

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

(签章)

(签章)

签订日期：

签订日期：