关于明确国有建设用地使用权转让开发投资进度核算有关事项的通知（征求意见稿）

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，国有建设土地使用权人转让土地使用权，应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25％以上。为明确开发投资进度核算事项，进一步规范我市土地使用权转让行为，经研究，现将有关事项通知如下：

一、土地开发投资进度核算要求

（一）完成开发投资总额的25%以上，是指已投资额占总投资额的25%以上。已投资额和总投资额均不含土地出让价款、划拨价款和涉及土地交易的税费。

（二）历史形成房、地登记用途不一致的，在办理土地使用权转让时，可将该房屋纳入土地开发投资进度核算范围，开发投资总额达到25%以上的，可办理转让手续。受让方需明确已知晓该房地产的土地、房屋用途不一致，并承诺按照土地用途进行开发建设并达到25%以上的开发投资进度要求方可再次转让。

（三）土地开发投资进度的核算和认定，以有资质的工程造价所或者会计事务所按标准结论“该项目已完成开发投资总额的25%以上”出具的《工程投资审计报告》为准，由土地使用权人提供，市自然资源局不再审核，直接按《工程投资审计报告》的结论办理土地使用权转移登记。核算结果应符合以下要求：

1.以宗地为单位办理报建手续，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，根据报建和开发建设情况出具核算结果。

2.核算结果的总投资额不能低于：（1）宗地出让合同约定的总投资额减去出让价款；（2）立项批复中确定的总投资额减去出让价款。（3）结合市自然资源局审定的设计总平面图核定总投资额。

（四）工程造价所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，并由市自然资源部门列入失信黑名单实施联合惩戒。

二、以下土地使用权转让不再审核土地开发投资进度

（一）经法院公开拍卖处置后，凭法院出具的协助执行通知书办理的。

（二）已登记到金融机构名下的抵债房地产。

（三）自然人因成立全资公司（股权份额与土地使用权份额一致），将土地作价入股到全资公司名下（需承诺开发投资进度达到25%前股权不变更）。

（四）农村集体（含生产队、村委会、社区居委会、经济合作社、经济联合社、股份合作经济联合社等）对登记在其名下的房地产开发用地（土地途为商业、商业住宅、住宅），在征得农村集体村民会议2/3以上成员或2/3以上户代表同意的前提下，可通过协议方式将用地转让到该农村集体成立的一家全资公司名下（必须由农村集体为单一股东）。土地开发投资总额达到25%后，由市场监管部门按照农村集体资产管理的相关规定处理该公司股权变更事宜。

（五）两个以上土地使用权人共同使用一宗土地，其中一个或几个共有人将全部份额转让给其他共有人。

（六）地上房屋已领有房屋所有权证书，房屋登记面积大于整体报建面积或最大可建面积的25%。

（七）登记的土地使用权人与房屋所有权人不一致，将土地使用权转让到房屋所有权人名下。

三、转让集体建设用地使用权参照执行。