

## 关于闵行区景联路 439 号规划和土地管理要求的 补充意见

上海市浦东新区人民法院：

近期，我局收到贵院关于公开拍卖上海\_\_\_\_\_有限公司名下闵行区景联路 439 号 1 幢、2 幢、3 幢（含景联路 427 号临—437 号临）、4 幢（含景联路 441 号临—455 号临）、5 幢（含景联路 457 号临—465 号临）、6 幢、7 幢房地产的征询函。我局就征询函中产业类型、投资强度等事宜征询了区经委，相关要求如下：

1、产业准入满足《关于闵行区产业用地项目准入、经营性用地研判运行的管理办法（修订版）》[闵府规发（2020）3 号]文件要求，且土地使用权受让主体需注册在闵行区梅陇镇，建设项目需为实体生产项目，产业发展导向为先进制造业，聚焦智能制造、新一代信息技术相关产业。

2、投资强度满足《关于闵行区产业用地项目准入、经营性用地研判运行的管理办法（修订版）》[闵府规发（2020）3 号]文件要求：固定资产投资强度不低于 500 万元/亩、产出强度不低于 1200 万元/亩/年、税收强度不低于 120 万元/亩/年。

3、后续监管纳入闵行区工业用地全生命周期管理，不得擅自改变工业用地性质，不得擅自出租、出售、整体转让、分割转让。

2021 年 3 月 5 日

## 关于上海市浦东新区人民法院（2020）沪 0115 执恢 4434 号征询函相关事宜的回复

上海市浦东新区人民法院：

贵院（2020）沪 0115 执恢 4434 号征询函已收悉。现就贵院征询的闵行区景联路 439 号 1-7 幢房地产（以下简称涉案地块）相关事宜，回复如下：

### 一、关于涉案地块用地性质、容积率、开竣工日期、使用年限、出让金支付等规划和土地管理要求的问题

#### （一）涉案地块的规划情况

经查询，涉案地块位于景联路南侧，景洪路东侧。

根据《闵行新城 MHPO-0307 单元控制性详细规划》（沪府规[2013]179 号），规划编号为 14-01 地块，为保留的一类工业用地（M1），备注为上海■■■■■■有限公司■■■■■■

另根据《上海市闵行区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（沪府[2018]90 号），涉案地块位于吴泾工业区范围内，属于战略留白空间，系严格控制建设活动的区域。

#### （二）涉案地块的出让及建设相关情况

2003 年 12 月 12 日，上海■■■■■■有限公司（以下简称■■公司）与原闵行区房屋土地管理局签订上海国有土地使用权出让合同（沪房地闵字（2003）出让合同第 230 号）（附件 4），

受让涉案地块，地块土地面积 46894 平方米，土地用途为工业用地，使用年限 50 年，土地出让价款人民币 1751491 元。根据档案资料，相关出让价款已付清。后■■■公司于 2009 年 12 月 28 日与我局签订补充合同（沪闵规土（2009）出让合同补字第 21 号）（附件 5）调整容积率，调整后容积率为 1.94（计容建筑面积不超过 91036.44 平方米），■■■■■应在 2010 年 6 月 30 日之前开工建设，并在 2012 年 6 月 30 日前竣工。

✕ 二、关于涉案地块对竞买人是否有限制，拍卖成交后能否办理产权变更登记手续；土地使用权是否有不适于拍卖和采取其他变现措施情形以及涉案地块产业类型、投资强度、环境保护等要求的问题

（一）经查，涉案地块的房地产权证号为闵 2010004788。上述房产的房屋类型为工厂，建筑面积总计 70915.8 平方米。土地使用期限为 2003 年 12 月 12 日起至 2053 年 12 月 11 日。上述房地产存在 5 个抵押登记及 13 个司法查封登记（详见附件 6《不动产登记簿》）。

✕（二）拍卖成交后，凭生效的法律文书可办理转移登记。同时根据《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办[2016]23 号）的规定，工业用地产业项目类、标准厂房类的建设用地使用权不得整体或分割转让，宗地上的房屋不得分幢、分层、分套转让。据此在后续拍卖中，应当明确上述房产须整体转让，

Page 1

不得分幢、分层、分套转让。

★(三) 根据《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》(沪府办[2016]23号),对工业用地在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监督,通过工业用地产业准入、综合效益评估、土地使用权退出等机制,竞得人需落实投入、产出、节能、环保、本地就业等经济、社会、环境等情况。具体产业要求请咨询区产业部门意见。

★(四) 经初步核对,该地块位于战略预留区范围内。对于预留区内现状企业项目,需符合沪规土资规(2018)3号《关于落实“上海2035”进一步加强战略预留区规划和土地管理的通知》以及沪经信规范[2020]9号文《关于印发〈规划产业区块外优质项目认定工作指引〉的通知》(附件7)中对于存量现状工业用地的相关管理要求。

(五) 根据现行规定,现贵院依法对该地块实施拍卖处置,竞得人应在取得成交通知书及法院协助执行通知书后,向区产业部门申请项目评审,明确该地块产业类型、投资强度、产出、税收、后续监管等要求。

### ★三、关于涉案地块被拍卖成交后是否具备缴纳土地出让金的条件和情形的问题

竞得人在取得涉案地块产权后如要调整原合同约定的土地使用条件的,需按规定办理相应审批手续,并补缴土地出让金。

业用  
居档  
28  
21  
筑面  
日之  
办  
其他  
等要  
上  
地  
房  
(不  
同  
办  
设  
层、  
上、

