

上海产业用地新规下的股转流程探讨

作者：刘贇春 | 蔡艳晨 | 蔡歆怡

日前，上海市规划和自然资源局、上海市市场监督管理局及上海市经济和信息化委员会于 2024 年 2 月 19 日联合向各区政府、管委会印发《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知(试行)》(“51 号通知”)。

51 号通知引发了产业用地相关行业从业者广泛的讨论，但因其刚发至上海相关部门，其实施具体细节尚需进一步落实，但有几个问题可稍作讨论：

(1) 涉产业用地企业股权申请变更登记前取得土地出让方同意是否为前置条件？

国务院发布的行政法规¹及国家市场监督管理总局发布的部门规章²等上位法均确立了市监部门行政登记的定位，在市场主体依照该等行政法规、部门规章要求提交了基本申请材料的情况下，市监部门应予办理登记。

但实务中，我们确有观察到部分市监部门对于涉物流地产或产业地产企业的股权转让附加条件或怠于办理的情形。

对于该问题，51 号通知作为市局部门发布的行政性规范文件，对于各区市监局提出的具体工作要求是：

- (i) 对于未获出让人同意申请股权转让的涉地企业，发出提示；
- (ii) 经提示，涉地企业仍继续申请办理的，市监部门依法办理；
- (iii) 市监部门通过监管系统将企业申请相关信息共享至所在区规土部门。

.....
如您需要了解我们的出版物，
请联系：

Publication@llinkslaw.com

¹ 《中华人民共和国市场主体登记管理条例》(国务院令第七百四十六号)

² 《中华人民共和国市场主体登记管理条例实施细则》(国家市场监督管理总局令第 52 号)

据此, 51 号通知未将“出让人同意”增设为前置审批/许可事项, 亦提供了区规土局事后要求涉地企业向出让人申请办理股权变更手续的补正程序, 实质明确了涉地企业股权转让的确定性, 该等安排值得肯定, 但实务中是否会将“出让人同意”作为隐形条件, 仍有待实践检验。

(2) 涉产业用地企业是否可无视出让人同意直接选择“闯关”?

并不是, 而应取决于涉地企业签署的出让合同、全生命周期管理协议和/或其他类似协议的约定是否有明确罚则。譬如, 根据最新版上海市国有建设用地使用权出让合同(工业用地产业项目类)第四十八条, 违反法律法规和本合同第四章约定进行转让、抵押或改变土地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构的, 出让人有权解除本合同, 收回土地使用权, 该风险不可谓不大。

51 号通知规定, 如涉地企业涉嫌违约变更登记的, 区规划部门可以协同其他部门根据法律规定和合同约定, 形成恢复原股权结构、按合同约定承担违约责任等处置意见, 报区政府同意后实施, 并纳入信用监管, 也可在资金支持、政府采购、融资贷款、税收征管、评级优先等方面对违规企业予以限制。

其中, 虽然责令恢复原股权结构的处置意见其法理依据及可执行性尚待商榷, 但抛开该措施, 如涉地企业受限于相关的合同义务, 确需关注该等合同义务对应的责任是否可承受。至于其他方面, 包括信用监管、资金支持、融资贷款、税收征管等, 每一样都涉及涉地企业的方方面面, 需更仔细评估。

值得注意的是, 对于处置意见的实施, 51 号通知反而缩限了出让人或相关政府部门的合同权利, 要求**报区政府同意后方可实施**, 亦体现了发文单位的审慎态度。

因此, 虽市监部门可能无法基于 51 号通知直接拒绝办理涉地企业股权转让, 但“闯关”风险可谓巨大, 相信市场中内控严格的买方应会倾向于要求卖方取得出让方的同意而非直接办理股权转让手续。同时, 值得思考的是 51 号通知是否也藉此向未有相关合同罚则的产业用地项目传递信息? 对此, 涉地企业需要审慎考虑是否与相关政府部门协商全生命周期管理协议, 以便利后续产业项目的退出。

51 号通知时日尚短, 其后续操作亦需要实务验证, 通力不动产和基础设施团队亦将及时跟进相关政策实施口径, 协助产业地产客户的风险管控。

如您希望就相关问题进一步交流，请联系：



刘贇春
+86 21 3135 8678
bernie.liu@llinkslaw.com



蔡艳晨
+86 21 6043 3975
lily.cai@llinkslaw.com

如您希望就其他问题进一步交流或有其他业务咨询需求，请随时与我们联系: master@llinkslaw.com

上海

上海市银城中路 68 号
时代金融中心 19 楼
T: +86 21 3135 8666
F: +86 21 3135 8600

北京

北京市朝阳区光华东里 8 号
中海广场中楼 30 层
T: +86 10 5081 3888
F: +86 10 5081 3866

深圳

深圳市南山区科苑南路 2666 号
中国华润大厦 18 楼
T: +86 755 3391 7666
F: +86 755 3391 7668

香港

香港中环遮打道 18 号
历山大厦 32 楼 3201 室
T: +852 2592 1978
F: +852 2868 0883

伦敦

1/F, 3 More London Riverside
London SE1 2RE
T: +44 (0)20 3283 4337
D: +44 (0)20 3283 4323



www.llinkslaw.com



Wechat: LlinksLaw

本土化资源 国际化视野

免责声明：

本出版物仅供一般性参考，并无意提供任何法律或其他建议。我们明示不对任何依赖本出版物的任何内容而采取或不采取行动所导致的后果承担责任。我们保留所有对本出版物的权利。

© 通力律师事务所 2024