

转发市“三旧”办揭阳市“三旧”改造 国有建设用地使用权协议出让 操作办法（试行）的通知

揭府办〔2012〕101号

各县（市、区）人民政府（管委会）、市府直属有关单位：

市“三旧”办《揭阳市“三旧”改造国有建设用地使用权协议出让操作办法（试行）》经市人民政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径与市“三旧”办联系。

揭阳市人民政府办公室

二〇一二年六月十一日

揭阳市“三旧”改造国有建设用地使用权 协议出让操作办法（试行）

市“三旧”办

为规范“三旧”改造中协议出让国有建设用地使用权行为，增加国土资源管理透明度，根据《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源

部第21号令)、《协议出让国有土地使用权规范》(国土资发〔2006〕114号)以及《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府〔2009〕78号)、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见(试行)的通知》(粤府办〔2009〕122号)等有关规定,特制订本办法。

一、适用范围

市辖各区(包括榕城区、东山区、大南山侨区、普侨区)“三旧”改造范围内,按照省、市有关政策的要求确认为“三旧”改造项目、列入年度实施计划、且改造项目补偿安置方案经有审批权的人民政府批准同意、适用协议出让方式供地的“三旧”改造项目,其国有建设用地使用权由国土资源管理部门采取协议出让方式,将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者支付相应土地使用权出让金。

下列情形之一适用协议出让方式供地,按照本办法执行。

- (一) 原土地使用权人自行改造需办理出让手续的;
- (二) 改造范围内有多宗土地使用权人,各宗土地使用权人共同成立项目公司,需合并归宗重新办理出让手续的;
- (三) 县(市、区)政府主导,市场主体与原土地权利人签订协议并落实相关补偿安置措施后,在改造范围内的多宗地块上建、构筑物及附着物已完成拆除,清理完毕,需合并归宗重新办理出让手续的;
- (四) 农村集体经济组织经省人民政府批准将其集体建设用地转为国有建设用地后需办理出让手续的;
- (五) 经省政府批准完善历史用地手续后,办理协议出让供地的;
- (六) 改造项目涉及的“三地”适应协议出让方式供地的,按揭府办〔2012〕89号文规定办理。

二、协议出让程序

“三旧”改造以协议方式出让供地,要坚持“规范操作、集体决策、

公开透明”的原则，按照以下程序操作：

（一）申请。

1、申请条件。“三旧”改造项目的改造主体在改造项目补偿安置方案经有审批权的人民政府批准后，申请以协议出让方式供地的，根据下列不同情况，应符合相应条件：

（1）原土地使用权人自行改造需补办出让手续的，原土地使用权人已拥有改造范围内全部土地权属；

（2）改造范围内有多宗土地使用权人，各宗土地使用权人已共同成立项目公司联合申请合并办理出让手续；

（3）市场主体与原土地权利人签订协议并落实相关补偿安置措施后，需合并办理出让手续；

（4）农村集体经济组织经省人民政府批准将其集体建设用地经批准转为国有建设用地后，自行改造或与有关单位合作改造，改造项目补偿安置方案已获有审批权的人民政府批准；

（5）需要完善历史用地手续的，改造方案已获得省人民政府批准；

（6）改造项目涉及的“三地”适应协议出让方式的，按揭府办〔2012〕89号文规定办理。

2、提交材料。以“三旧”改造项目主体单位为申请人（适应协议出让的旧城改造项目，已改造项目出资人或市场主体为申请人；适应协议出让的旧村改造项目，申请人为该村集体经济组织或出资参与合作改造单位）向所属国土资源管理部门申请，应提交下列材料：

（1）土地协议出让申请书；

（2）土地权属人身份证明或法人资格证明（营业执照、组织机构代码证等）；

（3）授权委托书（委托代理的）；

（4）受委托代理人身份证明（委托代理的）；

(5) 原《土地使用权证》或土地权属来源有效证件及地上物产权证明（市场主体出资改造的需提供与原土地权利人签订的补偿安置协议；集体建设用地转国有建设用地后改造的需提供转用批文；完善历史用地手续的需提供完善手续批文；涉及“三地”的按揭府办〔2012〕89号文规定办理）；

(6) 规划部门出具的“三旧”改造项目初审意见及相关用地范围图或宗地图；

(7) 发改部门对建设项目的立项批准文件；

(8) “三旧”改造项目确认文件；

(9) 项目改造补偿安置方案及有审批权的人民政府批准文件；

(10) 环保部门出具的环境影响评价批复文件。

(二) 受理。国土资源管理部门收到申请材料后，经审查符合受理条件的，填写《收件单》，出具回执。不符合条件的，不予受理，并向申请人说明原因。

(三) 审查。国土资源管理部门负责对申请材料进行审查。审查内容包括申请的用地是否符合省、市“三旧”改造有关政策规定，是否属于规定的协议出让用地范围，提交的资料是否符合要求等。需要补充资料的，应当及时要求申请人补充资料，若申请人不在规定时限内补交的，则作退件处理。

(四) 拟定地价。国土资源管理部门按更新后的基准地价拟定协议出让地块的地价，对未有更新基准地价的，由国土资源管理部门委托具有土地评估资质的土地评估机构对拟办理出让手续的地块进行地价评估，出具地价评估报告。

(五) 核定应缴土地出让金总额。国土资源管理部门按更新后的基准地价（或根据委托评估地价的结果）核定应缴土地出让金总额。

(六) 拟定协议出让方案。国土资源管理部门依据规划部门出具的

改造项目初审意见和改造项目补偿安置方案综合拟定协议出让方案，协议出让方案应当包括：拟办理出让手续的地块位置、四至、面积、用途、年限、土地使用条件、规划设计条件、拟出让时间和应缴土地出让金总额等。

(七) 协议出让方案报批。协议出让方案报有审批权的人民政府“三旧”改造工作领导小组审核，经审核同意后报同级人民政府批准。

(八) 签订出让合同，公布出让结果。根据有审批权的人民政府批准的协议出让方案，国土资源管理部门与改造项目单位（申请人）签订新的《国有建设用地使用权出让合同》。自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起7个工作日内，国土资源管理部门应当将协议出让结果进行公示，接受社会监督。

(九) 办理土地登记。申请人按照《国有建设用地使用权出让合同》约定付清全部国有土地使用权出让金，依法申请办理土地登记手续，领取《国有土地使用证》。

(十) 资料归档。出让手续办结后，国土资源管理部门应当对宗地协议出让过程中的各环节相关资料进行整理，并按规定归档。

三、办理时限

自申请受理之日起15个工作日内完成（不含地价评估和有审批权的人民政府批准时间及公示时间）。

四、普宁市、揭东县、揭西县、惠来县、揭阳经济开发试验区范围内的“三旧”改造国有建设用地协议出让操作办法，参照本办法执行。

五、本办法自颁布之日起实施，由揭阳市“三旧”办负责解释。