东府办函〔2016〕1号

关于印发《东莞市“三旧”改造完善集体建设用地手续业务指南》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位:

《东莞市“三旧”改造完善集体建设用地手续业务指南》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室

2016年1月4日

东莞市“三旧”改造完善集体建设用地手续业务指南

一、适用范围

“三旧”改造标图建库范围内的集体经济组织自行改造和集体经济组织与有关单位合作改造的功能改变、拆旧建新项目适用本业务指南完善集体建设用地手续。

二、办理依据

（一）《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；

（二）《广东省人民政府办公厅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）；

（三）《广东省国土资源厅关于印发<促进我省经济稳定增长和转型升级的国土资源保障措施>的通知》（粤国土资办公发〔2015〕94号）；

（四）《东莞市人民政府办公室关于印发<东莞市促进经济稳定增长若干国土资源保障措施>的通知》（东府办〔2015〕64号）。

三、办理条件

申请完善集体建设用地手续的用地需同时符合以下条件：

（一）纳入“三旧”改造标图建库范围；

（二）符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造专项

规划;

（三）用地行为发生在1987年1月1日至2007年6月30日期间，并已落实违法用地处理（含有部分1987年前建成使用的用地可一并纳入上报）;

（四）改造模式为集体经济组织自行改造或集体经济组织与有关单位合作改造;

（五）改造类型为功能改变或拆旧建新。

四、办理程序

（一）集体经济组织到镇（街）国土资源分局申请开展土地权属地类、地籍调查，核查土地权属是否存在纠纷，填写《“三旧”改造土地权属调查明细表》并进行公示（公示期15天）;

（二）集体经济组织到镇（街）房地产管理所申请房产登记查询，核查房屋产权是否存在纠纷，并取得房产登记查询结果;

（三）土地权属公示期满无异议的，镇（街）国土资源分局向市国土资源局（“三旧”专责小组）申请违法用地处罚;

（四）违法用地处罚完成后，用地单位（一般为开发主体）填写《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》，组织相关材料报镇（街）国土资源分局;

（五）镇（街）国土资源分局和房地产管理所按要求对材料进行初审，报镇人民政府（街道办事处）签署意见;

（六）镇人民政府（街道办事处）审批同意后，镇（街）国土资源分局将“三旧”改造完善集体建设用地手续报批材料、集体建

设用地转为国有建设用地报批材料送镇（街）“三旧”办，由镇（街）“三旧”办连同“三旧”改造方案会审资料一并报市“三旧”办审查;

（七）市“三旧”办收件后，征求市国土资源局、房产管理局等部门意见，组织相关部门进行集中会审;

（八）会审通过后，市“三旧”办将“三旧”改造方案、《“三旧”改造地块完善集体建设用地手续审批汇总表》、转为国有建设用地报批材料以批次形式报市人民政府审批;

（九）市人民政府审批同意后，市“三旧”办将《“三旧”改造地块完善集体建设用地手续审批汇总表》及相关材料转市国土资源局（“三旧”专责小组）编号、存档。

五、所需办理材料

（一）文件批复

1. 改造单元批次计划批复文件（复印件）;

2. “三旧”改造产业类项目年度实施计划（复印件）;

3. 连片组团式改造规划前期研究报告批复（复印件，连片组团式改造的需提供）;

4. 改造方案集中审查会议纪要（复印件，改造方案已通过审查的需提供）。

改造方案已通过市“三旧”办集中审查的，只需提供集中审查会议纪要复印件；改造方案一并上报市“三旧”办审查的，相应提供改造单元批次计划批复文件复印件、“三旧”改造产业类项目年度

实施计划复印件、连片组团式改造规划前期研究报告批复复印件。

（二）证明资料

1.《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》;

2.《“三旧”改造土地权属调查明细表》及其公示证明;

3. 《地籍调查表》;

4. 民主表决证明;

5. 土地、房产登记查询结果;

6. 违法用地处罚决定书及缴费凭证（复印件）;

7. 所有权证书（复印件，标出完善用地手续部分红线，标注宗地号，国土资源分局盖章确认；已登记造册的集体土地，提供《集体土地报批情况说明书》作为土地权属证明材料）。

（三）图件

1. 完善用地手续红线图（1:50 数字化测量图）;

2. 标图建库红线、完善用地手续红线、违法用地处罚范围红线、已批建设用地红线、征地红线叠加示意图（国土资源分局和测量单位分别盖章确认）;

3. “二调”地类图、最新变更图斑（附坐标表，标明各地类面积）;

4. 1987 年影像图（有 1987 年前建筑物的需提供）。

（四）材料报送要求

1. 以上报批材料一式三份，材料是原件的，加盖出具该项资料单位的公章；材料是复印件的，加盖国土资源分局公章和核对章，

并有核对人亲笔签名;

2. 完善集体建设用地手续红线的80国家大地坐标系坐标文件（txt格式）以及以上报批材料的电子版（pdf格式）光盘，一式一份;

3. 填报单位必须对上报材料的真实性负责，弄虚作假或隐瞒事实的，按有关法律法规处理。

六、责任分工及审查要点

（一）镇（街）国土资源分局

负责完善集体建设用地手续申请受理、地籍调查、材料初审等工作。

1. 审查申请材料是否齐全、真实。审查《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》中面积等数据与相关证明材料、图件内容是否相符，图件是否符合报批规范要求。

2. 审查《地籍调查表》。审查填写内容是否规范、准确，签字盖章是否齐全，图表数据与实地是否一致，权属界线是否存在争议。

3. 审查土地权属。查清地块权属和界址位置，掌握土地利用现状，审查土地权属来源证明文件是否真实、有效。调查土地权属是否存在纠纷，审查土地登记、抵押、查封等情况，并到市国土资源局窗口出具土地登记查询结果（正在抵押或被查封的不予办理）。审查集体土地所有权的主体及内容，对已登记造册的集体土地报批，提供《集体土地报批情况说明书》作为土地权属证明材料，不用提供《集体土地所有权证》。

4. 审查完善集体建设用地手续的用地是否全部在标图建库范围内，是否已落实违法用地处罚。

5. 审查土地利用现状与“二调”图斑和最新土地利用现状图斑是否相符，是否均为建设用地。

（二）镇（街）房地产管理所

审查地上建筑物、构筑物权属。地上有建筑物、构筑物的，审查房产登记、抵押、查封等情况，并到房管部门出具房产登记查询结果（正在抵押或被查封的不予办理）。用地单位与房屋所有权人不一致，须经房屋所有权人同意完善集体建设用地手续。

（三）有资质测绘单位

负责土地现场测量和测绘成果资料归档、保存等工作，填写《地籍调查表》。以土地权利人和现状用途分类划分宗地，严格按照土地测量规范和标准，测量地块界址点的平面位置、形状及面积，绘制测量精度较高的图件，并保证测绘成果的完整、准确。

（四）镇（街）“三旧”办

负责组织“三旧”改造方案的会审资料和初审，以及相关材料的报送工作。

（五）市“三旧”办

负责收件，征求部门意见，牵头组织相关部门集中审查，将相关材料以批次形式报市人民政府审批。

（六）市国土资源局

审查《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》及相关材料，

征求相关科室意见，指导填写《“三旧”改造地块完善集体建设用地手续审批汇总表》及审查意见。

1. 审核权属、地类情况。对“三旧”改造用地范围内已依法登记土地使用权（包括查封、抵押登记）的部分，核实其土地座落、面积、用途，使用权人是否与登记信息一致，是否已进行查封及抵押登记。对已依法登记的土地所有权部分，核实其土地座落、面积、所有权人是否与登记信息一致；对“三旧”改造用地的地类情况，根据历年土地变更调查图,对用地范围内的土地地类情况进行审查。

2. 审查需完善集体建设用地手续的用地是否符合土地利用总体规划，是否在标图建库范围内，违法用地是否已落实处罚。

（七）市房产管理局

审查地上构筑物、构筑物权属情况，核实是否有抵押、查封等情况，正在抵押或查封的不予办理。

公开方式：依申请公开

抄送：市委属各单位，市人大办，市政协办，市纪委办，市中级法院，市检察院，中央、省属驻莞有关单位。