

佛国土资市综〔2010〕35号

印发佛山市国土资源局“三旧”改造国有建设用地 协议出让的操作办法的通知

各分局、顺德区国土城建和水利局：

为规范“三旧”改造中协议出让土地行为，统一程序，推进土地市场建设，根据《协议出让国有土地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规范》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）等文件规定，特制定本办法。现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市国土资源局反映（联系电话：83215896）。

二〇一〇年四月二十九日

抄送：各区人民政府、市府办、市直有关单位、市、区三旧改造办

佛山市国土资源局办公室

2010年4月29日印发

佛山市国土资源局“三旧”改造国有建设用地 协议出让的操作办法

为规范“三旧”改造中协议出让土地行为，统一程序，加强国有土地资产管理，推进土地市场建设，完善监督管理措施，增加国土资源管理透明度，做到“全面探索，局部试点，封闭运行、结果可控”，坚决避免出现“搭车”现象，根据《协议出让国有土地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规范》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）等文件规定，特制定本办法。

一、本办法适用范围

“三旧”改造范围内，在符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造规划的前提下，按照《印发贯彻省政府推进“三旧”改造促进节约集约用地若干意见的实施意见》（佛府办[2009]261号）文件要求进行确认为“三旧”改造项目并且经区以上人民政府批准自行开发改造的，其国有建设用地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原土地使用权人，原土地使用权人支付相应土地使用权出让金。“三旧”改造项目自行开发国有建设用地的协议出让行为按照本办法执行，各区结合实际具体实施并加强监督管理。

二、“三旧”改造国有建设用地协议出让程序

（一）申请。

1、前提条件。

原土地使用权人须拥有改造范围内全部土地权属才能申请自行改造；若改造范围内有多个地块使用权人，各地块的使用权人可共同成立项目公司联合申请自行改造；或市场主体与其他土地权利人协商签订土地转让合同及相应房产转让合同（须经土地、房产交易机构审核），在落实相关补偿安置措施的前提下，自行收购改造范围内的多宗地块及地上房屋建筑，对收购的地块取得拆迁许可或自行拆除地上建筑物后申请自行改造。以上“三旧”改造项目用地申请自行开发改造并经区以上人民政府批准的，可向国土资源管理部门申请办理协议出让手续。

2、提交材料。

以“三旧”改造项目单位为申请人向区国土资源管理部门提出申请，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；
- （4）受委托代理人身份证明；
- （5）《土地使用权证》或土地权属来源证明及地上物产权证明（市场主体收购改造的需提供收购变更后的土地证及地上物交易证明；集体土地转国有改造的需提供转用批文）；
- （6）自行改造项目用地的宗地图；
- （7）规划部门意见；

(8) 区以上“三旧”办出具的“三旧”改造项目认定和批准自行改造的有关批准文件(按照佛府办[2009]261号文件要求申请并经政府有关部门批准);

(9) 自行改造方案(按照佛府办[2009]261号文件要求经政府有关部门批准);

(10) 环保部门出具的环境影响评价批复文件;

(11) 其他相关材料。

(二) 受理。

收到申请人提交的申请材料,填写《收件单》出具回执。不符合条件和程序的申请,说明原因,不予受理。

(三) 审查。

对材料进行审查,审查申请的用地是否符合市、区规定的“三旧”改造协议用地范围、提交的资料是否符合要求等,发现申请人资料不齐全或者不符合法定形式的,应及时要求申请人补齐全部资料,若申请人不在规定时限内补齐资料的,作退件处理。

(四) 地价评估。

公开抽签委托中介机构对拟协议出让土地进行地价评估,出具地价评估报告。

(五) 地价确认或会审。

国土部门根据基准地价系数修正后的标定地价和委托评估结果,以两者最高价款确定为应缴地价款。如果情况特殊,决定不采用两个价款的最高者作为出让地价款的,需进行会审,由会审

小组集体决策后报区以上人民政府批准。

（六）拟定协议出让方案、出让合同。

在确定协议出让土地价格的基础上，核定土地出让金额，依据规划设计条件和改造项目单位的自行改造方案等拟定协议出让方案、出让合同。

（七）区以上人民政府审批协议出让方案。

市或区国土资源行政主管部门按照规定上报具体协议出让方案，由市或区人民政府进行审批。

（八）签订出让合同，公布出让结果。

根据市或区政府批准的协议出让方案，市或区国土资源行政主管部门与改造项目单位签订新的《国有建设用地使用权出让合同》。填写土地出让金缴纳通知单，转送服务窗口，由服务窗口通知申请人缴交土地出让金以及土地契税。《国有建设用地使用权出让合同》签定 7 日内，将协议出让结果在土地有形市场（市或区国土资源行政主管部门政务网站）、中国土地市场网上向社会公布，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，应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、“三旧”改造国有建设用地协议出让办理时限

自资料齐全受理之日起 15 个工作日内完成（不含地价评估和上报市或区政府审批时间）。

四、本办法自 2010 年 5 月 10 日起实施。