

# 汕尾市“三旧”改造项目国有建设用地协议出让操作规定

第一条 为规范本市“三旧”改造中协议出让国有建设用地使用权行为，统一程序，加强国有土地资源管理，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”，根据广东省人民政府《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）的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 经市、县（市、区）人民政府批准，在本市“三旧”改造项目中，以协议方式出让国有建设用地使用权的，适用本规定。

第三条 下列情形之一的，原土地使用者凭县（市、区）以上“三旧”办的批复，向土地行政主管部门申请办理协议出让手续。

（一）原土地使用权人拥有改造范围内全部土地权属的；

（二）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的；

（三）市场主体自行收购改造范围内的多宗地块及地上附着物的。

（四）农村集体经济组织与有关单位合作改造建设的。

第四条 “三旧”改造项目单位为“三旧”改造项目国有建设用地协议出让的申请人

第五条 申请人向市、县（市、区）国土资源管理部门提出“三旧”改造项目国有建设用地协议出让申请的（属市中心新规划区范围内的，向市国土资源管理部门申请），应提交下列材料：

（一）土地协议出让申请书；

（二）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）；委托他人办理的，还应提交授权委托书及代理人身份证明；

（三）《土地使用权证》或土地权属来源证明及地上附着物产权证明；

（四）自行改造项目用地的宗地图；

（五）规划部门意见；

（六）县（市、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；

（七）法律、法规、规章规定的其他相关材料。

第六条 国土资源管理部门收到申请人国有建设用地协议出让申请后，应当出具回执，并在5日内进行审查。对不符合受理条件的申请，应当告知申请人不予受理的原因。

第七条 申请人资料不齐全或者不符合法定形式的，国土资源管理部门应及时要求申请人补齐全部资料，申请人不在5日内补齐资料的，视为退件处理。

第八条 拟协议出让土地需要评估的，由国土资源管理部门通过委托有资质的评估机构进行地价评估（已明确摇珠方式的以摇珠方式选择确定评估机构）。

第九条 属历史用地确定权属，以协议方式补办出让手续的（包括改变土地用途，城中村、旧村庄改造涉及集体建设用地改变为国有建设用地、集体土地经批准完善征收手续转为国有建设用地的），按照《汕尾市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施办法》（汕府办[2010]22号）的规定补交土地价款。

补交地价款按批准时的新土地使用条件下土地使用权市场价格与批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格的差价核算。

原出让的工业用地改造后不改变土地用途，提高容积率的，免增缴土地价款。

市场主体自行收（并）购各宗地块及房屋申请改造的，可根据国土资源管理部门确定土地价款（即评估地价），该土地价款减除拆迁补偿费用后为应缴地价。

纳入“三旧”改造项目，但已发生转让行为且没有办理用地审批手续（确权登记）的建设用地，土地来源清楚、无争议的，经处罚后，可按最后一次转让收取有关税费并办理土地使用权出让手续。

第十条 核定的地价应由国土资源管理部门审查后报县（市、区）人民政府审批（属市中心新规划区范围内的，由市国土资源局审查后报市政府审批；新规划区范围外的，由市区分局审查后报城区政府审批）。

第十一条 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。

第十二条 市、县（市、区）国土资源部门按照规定上报具体协议出让方案，由同级人民政府进行审批。

第十三条 根据县（市、区）政府批准的协议出让方案，市、县（市、区）国土资源管理部门与改造项目单位签订《国有建设用地使用权出让合同》（市城区范围内的改造项目，统一由市国土资源局与项目单位签订《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，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》签定后 7 日内，将协议出让结果在土地有形市场（市、县级国土资源管理部门政务网站）、中国土地市场网上向社会公布，如无异议，在申请人按照《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后，依法为其办理土地登记手续。

第十四条 属市区范围内的“三旧”改造项目涉及土地收益分配问题，由市政府牵头市财政局、城区政府另行制定比例分成的有关规定。

第十五条 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。

第十六条 国土资源管理部门自受理之日起 15 个工作日内完成“三旧”改造国有建设用地协议出让，地价评估和上报政府审批时间不计算在此期限内。

第十七条 本规定自发布之日起实施。