

关于印发《东莞市“三旧”改造项目建设前期手续 并联审批实施方案（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

经市人民政府同意，现将《东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批实施方案（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市“三旧”改造领导小组办公室反映。

特此通知。

东莞市“三旧”改造领导小组办公室

二〇一一年十二月十六日

东莞市“三旧”改造项目建设前期手续 并联审批实施方案（试行）

为加快“三旧”改造项目审批进度，明确部门职责，促进项目落地动工，根据粤府〔2009〕78号文、粤府办〔2009〕122号文、粤国土资试点发〔2011〕199号及《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》有关规定，结合我市实际，制定本实施方案。

一、并联审批内容

“并联审批”是指对单元规划、控制性详细规划和改造方案均已通过审批的项目，由市“三旧”办核发各部门的《东莞市“三旧”改造项目办事卡》（下称《办事卡》，详见附件1），属市审批权限的相关审批事项一律采取并联审批方式办理，其中分政府主导和其它改造模式两种不同办理流程（具体流程图见附件2）。

二、政府主导办理流程

1、在单元规划、控制性详细规划已获批准的前提下，改造主体前往市城乡规划局申办《建设项目用地规划批准书》（以下简称

《批准书》），市城乡规划局在收到申报材料5个工作日内（不含局务会议时间）予以批复。其中，按规定须编制地块包装的项目，须完成地块包装的编制和审查工作后再申办《批准书》。

2、国有土地使用权入市交易（具体流程详见附件3）。

3、改造主体凭《批准书》以及获批的改造方案向市“三旧”办申领《办事卡》，市“三旧”办自收到申请后3个工作日内核发9

张《办事卡》，改造主体凭《办事卡》分赴 9 个职能部门申请并联审批。

4、相关职能部门凭卡并联审批。

(1)市发展和改革委员会: 对申报办理项目用地产业发展核准表的事项, 在收到合格申请材料 5 个工作日内出具项目用地产业发展核准表; 对备案类项目, 在收到合格备案申请材料 5 个工作日内(不含项目节能评审时间)办结备案手续; 对审批和核准类项目(尤其是地产类项目), 可提前审核项目材料, 在相关部门出具审批意见的情况下, 办理正式立项批准文件。

(2)市城乡规划局: 在收到申报材料后, 8 个工作日内办理《建设用地规划许可证》, 15 个工作日内完成建设项目规划设计方案(修建性详细规划)和建筑设计方案审查, 12 个工作日内出具建设项目的审查意见, 并对符合条件的项目办理《建设用地规划工程许可证》。其中, 申请规划设计方案(修建性详细规划)审查前须完成该项目的日照分析校核、交通分析评估和电子报批校核工作。

(以上时间不含公示、局务会议时间、报市政府审批的时间。)

(3)市国土资源局: 在收到申报材料 10 个工作日内(不含报市政府审批所需工作日), 根据不同土地用途区别办理相关用地手续(涉及招拍挂出让按相关规定执行), 15 个工作日内办理登记发证。

(4)市住房和城乡建设局: 在收到申报材料、市规划部门的初步设计方案批复、市地震局防震设防要求备案审查意见和市发展和改革委员会的招标核准后, 15 个工作日内完成初步设计审查, 5 个工作日内完成施

工图审查备案，2个工作日内完成保函备案。按市发展和改革局立项批准文件的要求，如项目施工需要进行招标的，按有关规定进入项目建设工程招标投标程序。

(5) 市环保局(含环保分局): 在收到申报材料5个工作日内(公示时间除外)完成环境影响评价文件审查。

(6) 市财政局: 在收到申报材料8个工作日内完成“三旧”改造有关土地税费的审核和返还工作。

(7) 市公安消防局: 在收到申报材料和市规划部门的初步设计方案批复后，自受理消防设计审核申请之日起20个工作日内出具书面审核意见。但是需要组织专家评审的，专家评审时间不计算在审核时间内。

(8) 市地震局: 在收到申报材料5个工作日内完成地震安全评价和抗震设防要求备案审查。

(9) 市人民防空办公室: 对于自建防空地下室的，在收到申报材料5个工作日内完成东莞市人防地下室设计要点审批，15个工作日内完成初步设计和施工图审查审批;对于防空地下室易地建设的，在收到申报材料5个工作日内下发易地建设缴费通知书，在改造主体缴费后出具缴费证明书。

5、上述审批工作均完成后，市住房和城乡建设局在收到改造主体提交的施工许可证(或报建证明)申报资料后，7个工作日内办结。

三、其它改造模式办理流程

1、在单元规划和控制性详细规划已获批准的前提下，改造主体前往市城乡规划局申办《批准书》，市城乡规划局在收到申报材料5个工作日内（不含局务会议时间）予以批复。其中，按规定须编制地块包装的项目，须完成地块包装的编制和审查工作后再申办《批准书》。

2、改造主体凭《批准书》以及获批的改造方案向市“三旧”办申领《办事卡》，市“三旧”办自收到申请后3个工作日内核发《办事卡》。

3、相关职能部门凭卡并联审批。

(1)市发展和改革局：对申报办理项目用地产业发展核准表的事项，在收到合格申请材料5个工作日内出具项目用地产业发展核准表；对备案类项目，在收到合格备案申请材料5个工作日内（不含项目节能评审时间）办结备案手续；对审批和核准类项目（尤其是地产类项目），可提前审核项目材料，在相关部门出具审批意见的情况下，办理正式立项批准文件。

(2)市城乡规划局：在收到申报材料后，8个工作日内办理《建设用地规划许可证》，15个工作日内完成建设项目规划设计方案（修建性详细规划）和建筑设计方案审查，12个工作日内出具建设项目的审查意见，并对符合条件的项目办理《建设用地规划工程许可证》。其中，申请规划设计方案（修建性详细规划）审查前须完成该项目的日照分析校核、交通分析评估和电子报批校核工作。（以上时间不含

公示、局务会议时间、报市政府审批的时间。)

(3)市国土资源局: 在收到申报材料 10 个工作日内(不含报市政府审批所需工作日), 根据不同土地用途区别办理相关用地手续(涉及招拍挂出让按相关规定执行), 15 个工作日内办理登记发证。

(4)市住房和城乡建设局: 在收到申报材料、市规划部门的初步设计方案批复、市地震局防震设防要求备案审查意见和市发展和改革委员会的招标核准后, 15 个工作日内完成初步设计审查, 5 个工作日内完成施工图审查备案, 2 个工作日内完成保函备案。按市发展和改革委员会立项批准文件的要求, 如项目施工需要进行招标的, 按有关规定进入项目建设工程招投标程序。

(5)市环保局(含环保分局): 在收到申报材料 5 个工作日内(公示时间除外)完成环境影响评价文件审查。

(6)市财政局: 在收到申报材料 8 个工作日内完成“三旧”改造有关土地税费的审核和返还工作。

(7)市公安消防局: 在收到申报材料和市规划部门的初步设计方案批复后, 自受理消防设计审核申请之日起 20 个工作日内出具书面审核意见。但是需要组织专家评审的, 专家评审时间不计算在审核时间内。

(8)市地震局: 在收到申报材料 5 个工作日内完成地震安全评价和抗震设防要求备案审查。

(9)市人民防空办公室: 对于自建防空地下室的, 在收到申报

材料 5 个工作日内完成东莞市人防地下室设计要点审批，15 个工作日内完成初步设计和施工图审查审批；对于防空地下室易地建设的，在收到申报材料 5 个工作日内下发易地建设缴费通知书，在改造主体缴费后出具缴费证明书。

4、上述审批工作均完成后，市住房和城乡建设局在收到改造主体提交的施工许可证(或报建证明)申报资料后，7 个工作日内办结。

附件：1. 东莞市“三旧”改造项目办事卡

2. 东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批流程图

3. 东莞市土地使用权一级市场交易办事程序

附件 1:

项目编号:

东莞市“三旧”改造项目 办事卡 (XX 部门, 如市财政局)

项目名称: _____

实施单位: _____

改造主体: _____

项目选址: _____

本“三旧”改造项目符合土地利用总体规划和城乡规划, 已纳入省备案的“三旧”改造项目标图建库范围、符合“三旧”改造专项规划, 已纳入年度实施计划, 已通过单元规划和改造方案审批, 经东莞市“三旧”改造领导小组审定, 核发《东莞市“三旧”改造项目办事卡》, 用以办理项目前期工作并联审批业务。

东莞市“三旧”改造领导小组办公室

年 月 日

《东莞市“三旧”改造项目办事卡》说明

为加快“三旧”改造项目审批进度，促进项目落地动工，根据《东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批实施方案(试行)》等有关规定，东莞市“三旧”改造领导小组向单元规划和改造方案均已通过审批的“三旧”改造建设项目颁发此卡。

项目负责单位应自此卡核发之日起10个工作日内，到各职能部门申请办理相关审批手续。

对于具备此卡的项目，属市审批权限的各审批事项纳入并联审批办理，各部门应见卡即办、限时办结，具体职责和办结期限参见《东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批实施方案(试行)》。

如遇障碍或重大问题，请及时向市“三旧”办反映，由市“三旧”办进行协调、监督。

东莞市“三旧”改造项目办理情况

项目名称 (编号)			改造 主体	
项目位置	镇(街)村(社区) 路			
土地现状 (公顷)	用地面积		土地原用途	☐ 工业 ☐ 商业 ☐ 商住 ☐ 综合 ☐ 其他:
	国有土地面积		集体土地面积	
	无合法用地手续且已使用的土地面积		需完善征收手续的用地面积	
	完善用地手续后继续保留自居自用集体建设用地的面积		需申请改变为国有建设用地的集体建设用地面积	
规划情况	☐ 符合土地利用总体规划、城市总体规划 ☐ 符合已编制控制性详细规划 ☐ 符合“三旧”改造专项规划 ☐ 纳入年度实施计划 ☐ 纳入省备案的标图建库范围(编号:)			
拟改造情况	产业安排	☐ 工业 ☐ 商业 ☐ 商住 ☐ 综合 ☐ 其他:	建筑面积 (万平方米)	
	供地方式	☐ 行政划拨 ☐ 协议出让 ☐ 集体自用 ☐ 流转出让 ☐ 其他:	改造方式	☐ 政府主导 ☐ 社会资金参与 ☐ 集体经济组织自行改造 ☐ 原土地使用权人自行改造 ☐ 其他:
	平均容积率		单位性质	☐ 国有 ☐ 集体 ☐ 股份 ☐ 外资 ☐ 联营 ☐ 个体

办理情况				
审批事项	接件时间	办结时间	办结结构 (退件请注明原因)	办理人员 及联系方式

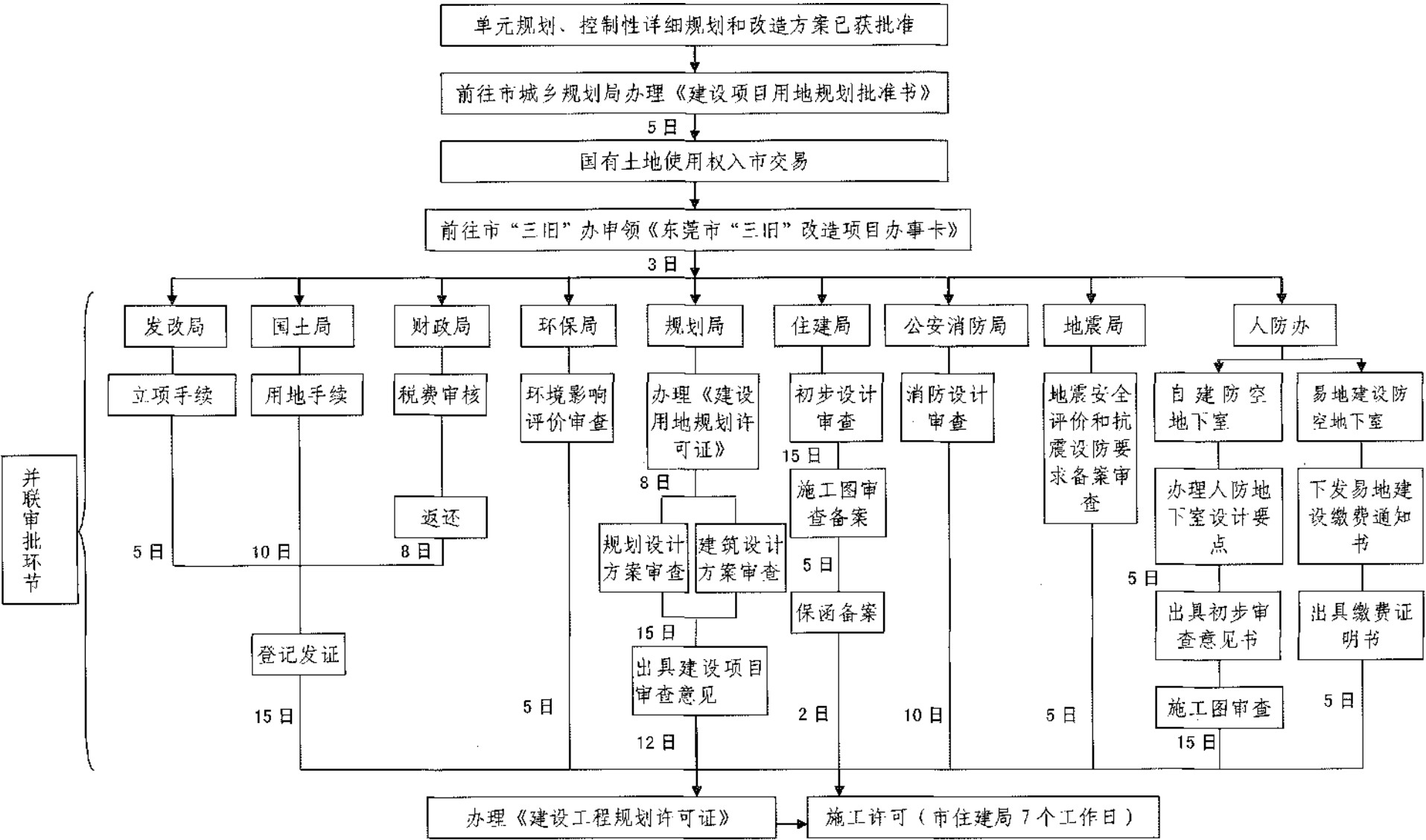
市城乡规划局出具的规划红线图

(附图粘贴)

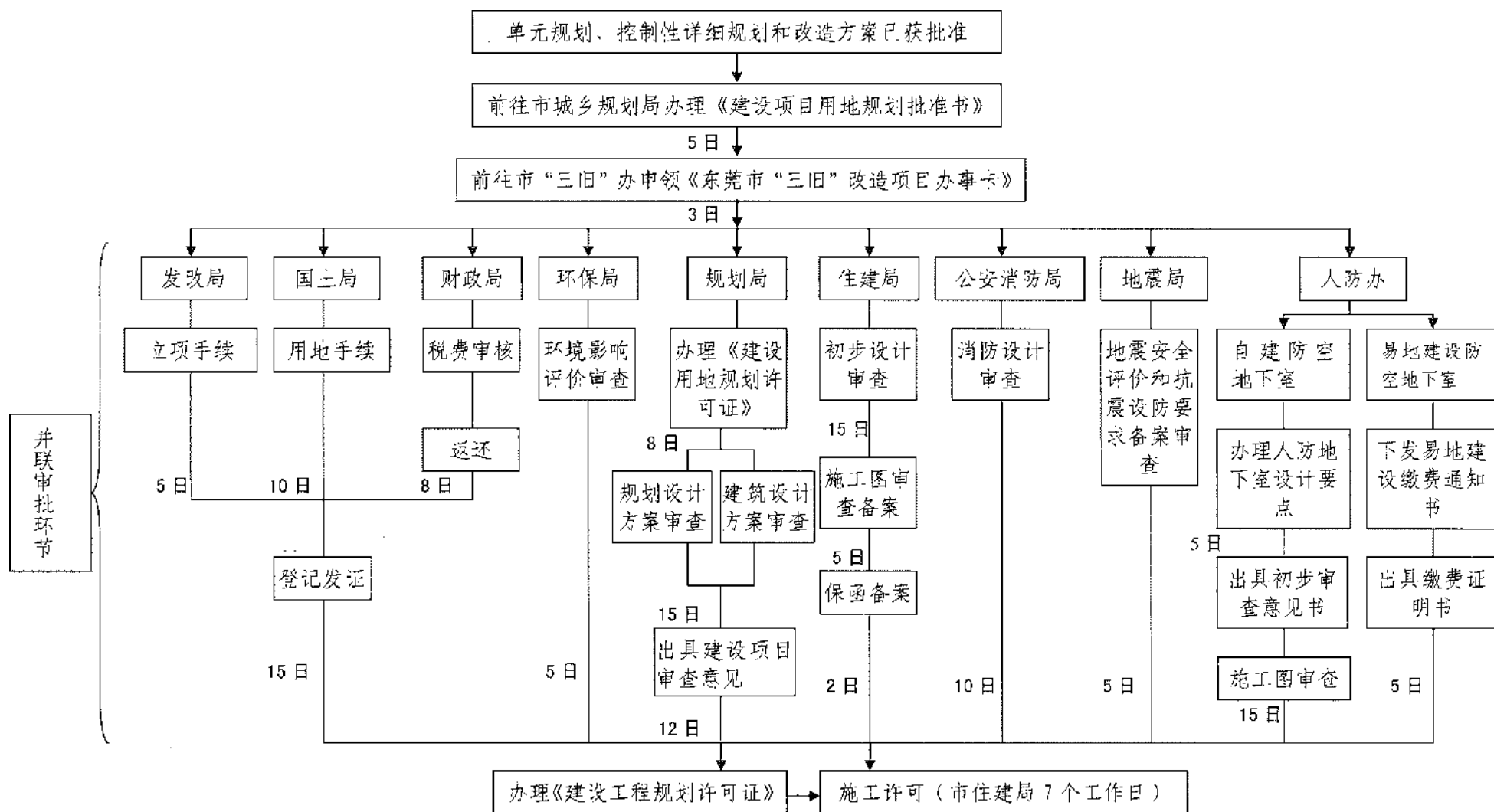
(A4 图幅)

附件 2:

东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批流程图（政府主导）



东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批流程图（其它改造模式）



附件 3：

东莞市土地使用权一级市场交易办事程序

土地一级市场是指土地所有者将从土地所有权中分离出来的土地使用权出让给土地使用者的行为；它体现的是所有者与使用者之间因土地交易而产生的责、权、利的关系。进入土地一级市场的土地使用权主要有两种，即政府征用农村集体所有土地为国有土地的土地使用权及依法收回的国有土地使用权。土地一级市场是政府完全垄断的市场，政府根据市场的需要有计划地投入土地供应市场。

一、前期工作

（一）制订出让计划向社会公布：

1、市国土资源局根据上级下达的年度经营性项目用地指标，委托土地交易中心进行前期调研，具体调查市内具体经营性项目用地；

2、各国土资源局、市土地储备中心协调组织完善办理出让用地的报批材料；

3、市土地交易中心具体落实每一宗土地的具体出让时间和出让方式，编制用地计划并报市局、市政府，经东莞市土地使用权招标采购小组研究通过；

4、在当地各宣传媒体上向社会公开发布，并做好宣传、引导

（二）签订《委托交易合同书》

按计划推出一级市场用地时，国土资源局代表市政府与土地交易中心签订《委托交易合同书》，双方当事人应全面履行合同。

（三）对出让宗地进行现场标识

交易中心在发出公告前，应对场地进行围网或标识，并在场地显要位置树立标志牌。

（四）委托评估，确定出让底价

土地交易中心委托有评估资质的评估机构完成该宗地的地价评估，报市土地使用权招标拍卖领导小组集体讨论，确定出让地块的底价、起叫价，在该过程中必须做好保密工作。

（五）制定宣传推广方案。

（六）编制出让方案，组织有关文件。

. 出让文件应包括下列资料：

- 1、宗地位置图；
- 2、土地使用权招标（拍卖、挂牌、上网竞价）公告；
- 3、土地使用权招标（拍卖、挂牌、上网竞价）竞买须知；
- 4、竞买申请书；
- 5、《土地使用权交易成交确认书》范本；
- 6、《国有土地使用权出让合同》范本；
- 7、宗地建设用地规划批准书；
- 8、宗地建设用地规划红线图；
- 9、宗地图。

二、组织与实施

（一）实施前的材料审批所需资料：

- 1、土地来源证明，政府相关依据文件；
- 2、出让经营性土地使用权申请、登记、审批表；
- 3、用地规划批准文件（包括规划要点、规划红线图）；
- 4、出让地块的土地评估报告；

5、土地来源相关材料，包括：因规划改变土地用途的，须提供原土地使用证正本或原建设用地批准文件和原用地批文；政府收地的，要提供收地协议（内容包括政府收地款、拍卖成交后成交地价的分成和流向等约定）；其它用地的，须提供征地批复和有关政府批示等；

- 6、宗地图和数字化地籍图（由市测绘队施测，各5份）；

- 7、办理用地报批手续的相关已缴费凭证复印件。

（二）实地调查地块，对地块的现状进行详细了解，掌握有关数据。

（三）正式发布公告

土地使用权出让公告由东莞市土地交易中心在市政府指定的土地交易场所、当地主要报刊和国土资源系统网站进行公开发布。并根据实际需要，实施宣传推广方案。

（四）接收社会咨询，根据需要派发出让文件资料。

登记咨询和领取资料的单位名称、联系人、联系电话，同时记录咨询问题和反馈的意见。

(五) 在规定时间内接受竞买申请, 审核申请者竞买条。

(六) 组织现场交易活动。

土地使用权出让包括招标、拍卖、挂牌和上网竞价等四种方式。

三、后期工作

(一) 为未成交的竞买申请人办理竞买保证金退还手续。

(二) 按规定期限与竞得人签订《土地使用权出让合同》, 竞得人按规定方式和期限交付成交地价款。

(三) 竞得人凭《用地规划批准文件》到规划局换发《建设用地规划许可证》, 办理报建手续。

(四) 竞得人凭《成交确认书》和《出让合同》去有关部门办理立项审批手续和成立房地产单项开发公司, 办理工商营业执照等(相关部门有: 对外贸易经济合作局、经济发展计划局、建设局和工商管理局等)。

(五) 竞得人到建设局办理《房地产开发企业资质证书》。

(六) 竞得人凭营业执照、立项批复、公司章程等材料到本局办理土地使用者更名登记手续。

(七) 竞得人缴齐成交地价款后, 依法办理土地使用权登记手续。

(八) 交易中心将出让宗地的信息资料按规定方式进行移交和存档。

四、流程图

