

东莞市自然资源局文件

东自然资〔2020〕442 号

关于推进建设用地规划许可和用地批准合并的通知

各园区、各镇（街道）自然资源管理部门及规划管理部门，局机关各科室、局属各单位：

为进一步落实党中央、国务院推进政府职能转变、深化“放管服”改革和优化营商环境的要求，以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革，现就建设用地规划许可与用地批准合并有关工作要求通知如下：

一、合并用地规划审批事项

在国家、省要求的取消建设用地批准书基础上，进一步合并办理建设用地规划许可证和用地批准文件（出让合同或者划拨决定）。经市政府批准供地方案后，建设单位申请办理建设

用地规划许可和用地批准，将“两/三次申请、先后办理、互为前置”改革为“一次申请、并联办理、同步出证”，分为新办供地项目和变更用地项目两种情形。

（一）新办供地项目，合并“用地批准”（出让合同，划拨决定，用地批复）和“建设用地规划许可证核发”

1. 公开出让的，同步核发建设用地规划许可证及签订国有建设用地使用权出让合同；

2. 国有协议出让的，同步核发建设用地规划许可证及签订国有建设用地使用权出让合同；

3. 国有划拨的，同步核发建设用地规划许可证及国有建设用地划拨决定书；

4. 集体流转出让的，同步核发建设用地规划许可证及备案集体建设用地使用权出让合同；

5. 集体自用的，同步核发建设用地规划许可证及用地批复。

（二）变更用地项目，合并“建设用地使用条件变更”和“建设用地规划许可证核发”

1. 已批划拨国有土地变更的，同步办理用地变更和建设用地规划许可证；

2. 已批出让国有土地变更的，同步签订出让合同变更协议和变更建设用地规划许可证。其中，工业、仓储项目可一并同步办理规划条件变更，无需前置规划条件变更审批。

3. 已批集体自用土地变更的，同步变更用地批复和建设用地规划许可证；已批集体流转土地变更的，同步办理用地变更和建设用地规划许可证。

二、健全市镇协同审批机制

改革前，二类项目的建设用地规划许可证核发已经下放各镇街；改革后，建设用地规划许可和用地批准需合并办理，需进一步加强市局和镇级部门协同、自然资源分局和规划管理所（不动产登记中心）协同的工作机制。功能区内事项按照下放权限参照执行。

（一）新办供地项目

新办供地的项目，压缩审批链条，将“两级办理”改革为“一级办理”，直接由市局（资源权益与开发利用科）统一收件、统一审查、统一出证。原由镇街规划管理所负责的现场踏勘和二类项目审批均予以取消。

1. 市局一级审批。由于新办供地项目均需由市局核发用地批准，市局（资源权益与开发利用科）同步办理建设用地规划许可证，最大限度便利建设单位办理业务，提高审批效率，落实“减事项、减环节、减时间、高效率”的改革目标。

2. 取消现场踏勘。由于新办供地项目在前期规划条件和供地方案审批时已经完成现场踏勘和围闭等工作，建设用地规划许可和用地批准环节现场变化较少，可以内业核查为主，无需进行现场踏勘。市局审查认为现场可能存在变化需要实地查看

的除外。

（二）变更用地项目

变更用地的项目，保留镇街规划管理所对二类项目建设用地规划许可证调整的审批权限，通过健全协同审批机制加强衔接、优化流程、提高效率。

1. 同步审查。窗口收件后，同时分送主办科室、自然资源分局、规划管理所，同步开展用地、规划、登记情况核查。

2. 一次踏勘。统一由规划管理所开展现场踏勘，记录现场情况；自然资源分局依据规划管理所提供的现场情况结合申请材料进行审查，不再重复踏勘。

3. 资料共享。规划管理所负责核查并上传原规划审批材料和不动产登记情况，自然资源分局负责核查并上传原用地审批材料，实现本系统前置审批材料协同调取和互通共享。

4. 统一出件。属一类项目的，规划管理所、自然资源分局初审后，由市局（资源调控与市场监管科）统一核发建设用地规划许可证和用地批准文件。属二类项目的，规划管理所审批建设用地规划许可证，市局（资源调控与市场监管科）审批用地批准文件，由规划管理所同步核发。

三、优化全流程线上审批系统

（一）网上申报

办理建设用地规划许可与用地批准，统一进行电子化报件。建设单位通过东莞市自然资源局网上报建系统（或者由广东省

政务服务网)进行网上申报,市民办事中心、属地镇街自然分局、规划管理所窗口提供电子化报件协助和指导服务。涉密项目按保密要求实行线下保密纸质材料申报。

(二) 简化材料

新办供地的项目,只需在线填报申请表,无需提交其他申请材料,材料压缩 80% 以上;变更用地的项目,申请材料从 23 项缩减为 5 项。凡属自然资源部门制作或保存的用地审批、规划审批、不动产登记等材料,以及可从政务信息共享平台查询的其他部门前置审批结果,均由部门自行核查,无需建设单位提供。

(三) 全程网办

审批流程中所有审查、审批环节均在系统线上提交意见和签名确认。明确审批流程中每一项审查要点和审查标准,每一环节需审查事项以表单形式罗列后由经办人进行勾选确认,审批全程留痕,减少经办人自由裁量权。

(四) 限时办结

新办供地的项目,建设用地规划许可证和用地批准办理时限不得超过 9 个工作日;变更用地的项目,办理时限不得超过 10 个工作日,其中,工业、仓储项目办理时限不得超过 8 个工作日。依法需要进行听证、招标、拍卖、检验、检测、检疫、鉴定、专家评审以及批前公示、评估、现场踏勘(查看)、异议调解、材料补正、技术审查、征求部门意见、上报审批等特

殊环节的，所需时间不计算在前述期限内。

四、明确审查标准

（一）新办供地审查标准

1. 申请材料齐全、符合法定形式；
2. 建设用地来源合法，权属清晰无争议；
3. 符合项目批准、核准、备案文件的要求；
4. 符合土地使用条件（土地出让条件或市府批准的供地方案）；
5. 符合《建设用地规划条件》或者《建设项目预审与选址意见书》；
6. 符合国土空间规划（过渡期内，符合土地利用总体规划、城市总体规划和控制性详细规划）；
7. 符合国家、省、市的相关法律法规和政策规定。

（二）变更用地审查标准

1. 申请材料齐全、符合法定形式；
2. 申请地块为已批建设用地；
3. 建设用地来源合法，权属清晰无争议，土地与房产权利人一致；
4. 符合项目批准、核准、备案文件的要求；
5. 符合《建设用地规划条件》或者《建设项目预审与选址意见书》，工业、仓储项目一并办理规划条件变更的除外；
6. 符合国土空间规划（过渡期内，符合土地利用总体规划、

城市总体规划和控制性详细规划)；

7. 无查封或经执行法院书面同意，无抵押或经抵押权人书面同意；

8. 符合国家、省、市的相关法律法规和政策规定。

五、有关事项

本通知自 2020 年 12 月 1 日起执行，有效期 3 年。之前已单独受理建设用地规划许可证或者用地批准申请但尚未办结的，告知申请单位可自愿变更申请。申请单位不变更的，应继续予以办理。

附件：1. 流程图

2. 办事指南



公开方式：主动公开