

东莞市国土资源局文件

东国土资〔2015〕417号

关于印发《东莞市“三旧”改造项目供地和 登记发证业务指南》的通知

局属各单位：

现将《东莞市“三旧”改造项目供地和登记发证业务指南》印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市“三旧”改造项目供地和登记发证 业务指南

为优化“三旧”改造工作审批流程，提高工作效率，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）》有关要求，特制订本操作流程。

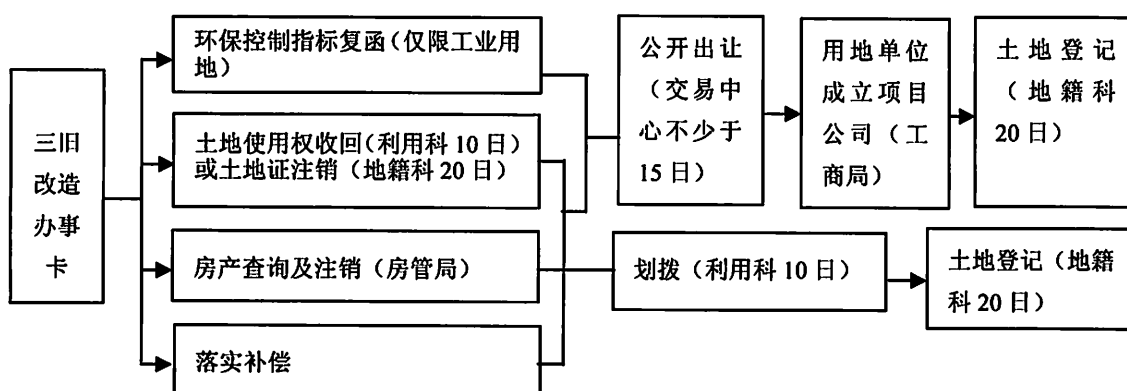
根据改造主体的不同类型，本操作流程将具体业务办理程序分为政府主导改造、集体经济组织自行改造（包括集体经济组织与有关单位合作改造）、原土地权利人自行改造等三大类。

一、政府主导改造

（一）适用范围

在“三旧”改造范围内，符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造规划，由政府根据已批复的改造方案，将政府收购、储备或征（收）的国有土地使用权，通过土地有形市场公开出让实施改造的项目。

（二）办理程序和时间（不少于 55 日办结）



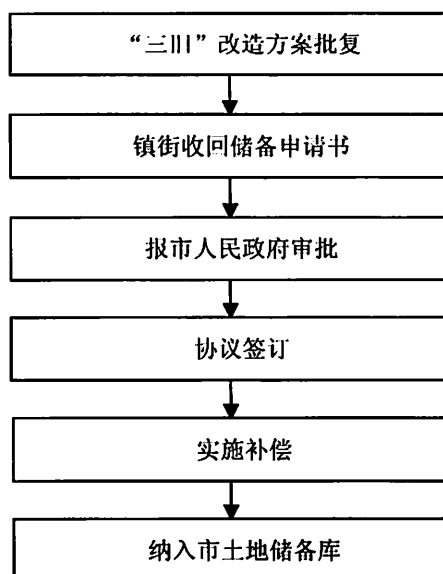
注：1、上述“日”均为工作日，下同。

2、公开出让时间视宗地实际情况而定，出让公告时间为 20 个自然日，挂牌时间不少于 10 日，成交后 5 日内签订合同，下同；

3、流程时间不包括市政府审批、公告、缴费和土地登记时间，下同。

1、 土地使用权收回（10 日）。

（1）办理流程



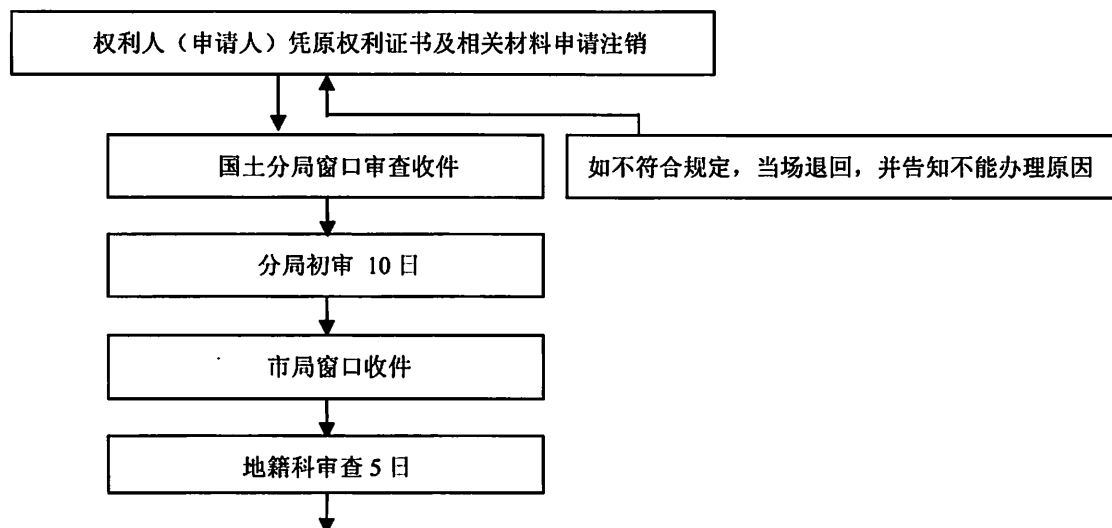
注：流程时间不包括市政府审批时间。

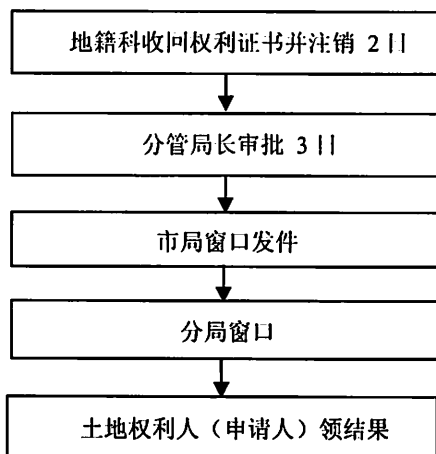
（2）所需资料

“三旧”改造方案批复、收储合同（协议书）、收储补偿支付证明、红线图、界址点坐标、土地现状、申请收回储备土地相关材料等。

2、 土地使用权注销登记（从国土分局办文窗口收到符合登记要求申报资料至核发登记结果为 20 日）。

（1）办理流程





注：属简政强镇镇区，土地注销登记按各分局办事流程办理。

（2）所需资料

①《土地登记申请书、审批表》（一式两份）；

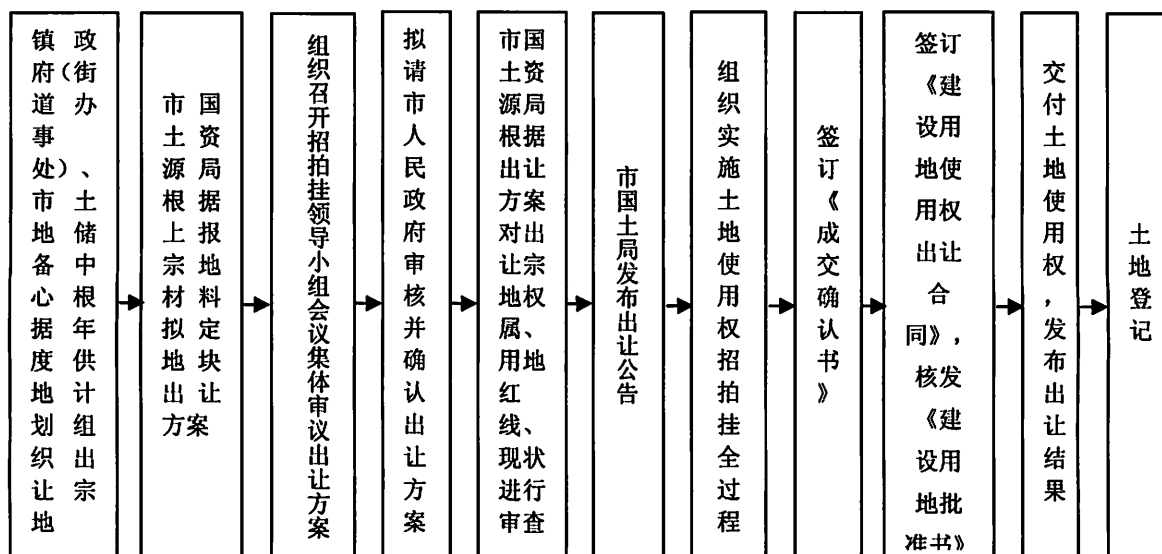
②权利人身份证明：参照地籍科土地登记申请人身份证明材料要求提交；

③证明文件：依法收回土地使用权的，申请人应提交收回土地使用权的证明文件；因自然灾害等造成土地权利灭失的，申请人应当提交有充分效力的土地权利灭失的证明材料。因征用、征购等注销土地使用权登记的，需提交其协议书、批准文件、附图、付款凭证等；

④其他材料（三旧改造办事卡非必需资料）。

3、公开出让（不少于15日）。

（1）办理流程



（2）所需资料

①《建设用地规划批准书》正本（有效期内，包括规划红线图和规划要点）；

②纳入年度“三旧”改造产业类项目实施计划证明材料（包含出让宗地的出让底价及方案）、“三旧”改造办事卡（复印件）等；

③地块位置图（清楚地标示出该地块的具体位置）；

④《土地使用权出让申请审批表》；

⑤委托公开交易申请和《工作责任协议》；

⑥土地权属来源：征地材料（征地批复或收地批复）、征地补偿安置协议、地类分布表、实际供地红线与征地红线对比图（附文字证明）、《公共出让地块权属情况协查表》、征地补偿款及征地相关税费已付清证明；

⑦土地评估报告；

⑧宗地图 5 份和红线图 3 份（需由镇政府、街道办事处盖章，不限比例，要求与土地现状相符）、含 PS 文件格式的图件光盘；

⑨《宗地基础设施配套及现状表》和配套位置图；

⑩原批准土地使用证和房产权证的注销证明文件（涉及原已核发土地使用证和房产证的提供）；

⑪工业用地还需提交《环保控制指标复函》（限工业用地）。

（3）收费项目

①成交地价；

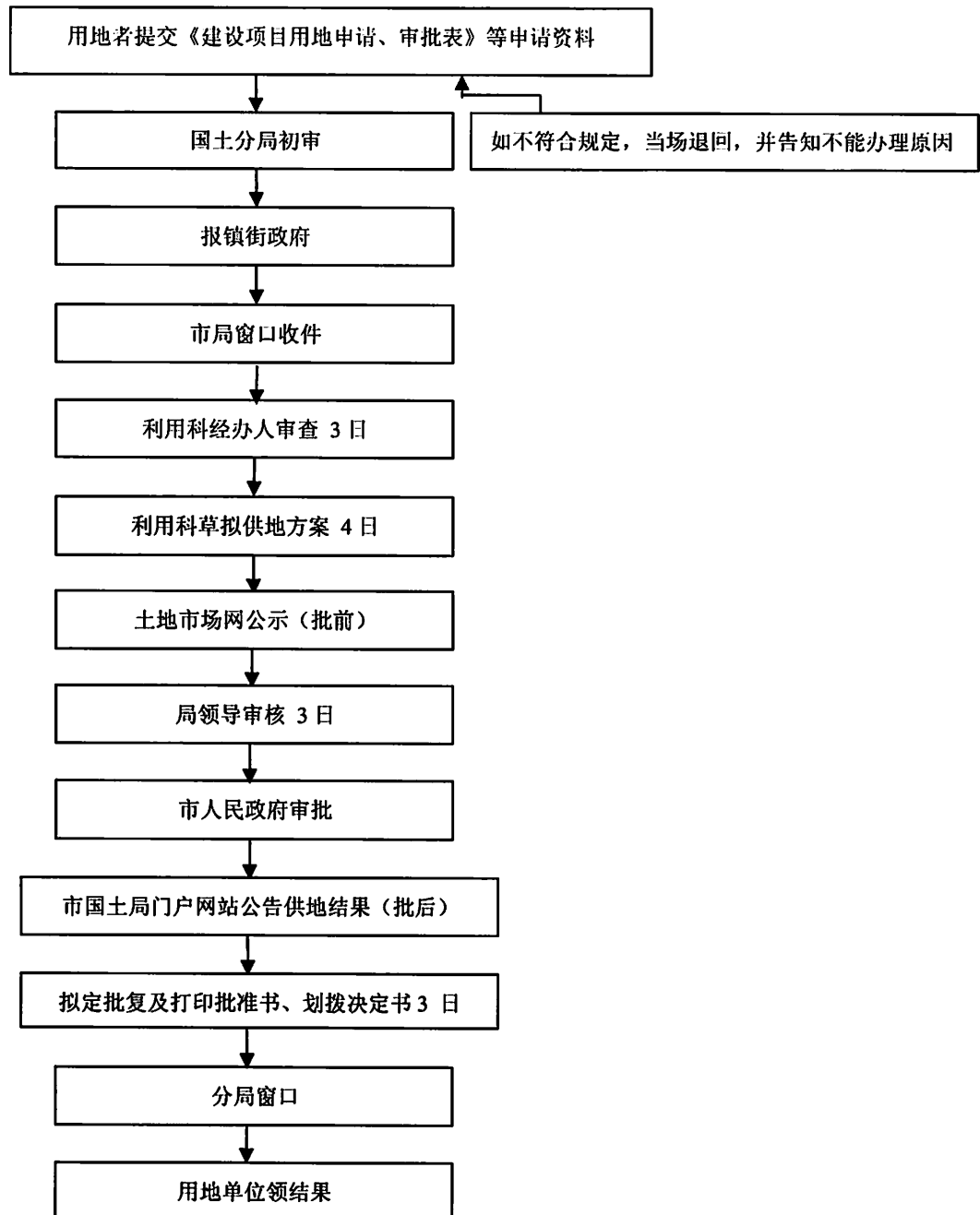
②契税：成交价 $\times$ 3%；

③印花税：成交价 $\times$ 0.5‰；

④交易服务费：分段累加计算。

4、划拨国有土地使用权（10 日）

（1）办理流程



（2）所需资料

- ①《建设项目用地申请、审批表》；
- ②改造方案批复；
- ③市级以上规划部门核发的建设用地规划批准书及图件；

④原批准土地使用证和房产证的注销证明文件(涉及原已核发土地使用证和房产证的提供);

⑤用地单位法定代表人身份证明和法人资格证明(营业执照、机构代码证等);

⑥土地供地红线、规划红线、征地(储备用地)红线、标图建库红线、三旧改造同意改造范围红线叠加示意图;

⑦数字化用地红线图(一式三份);

⑧宗地图(一式五份);

⑨土地利用总体规划图局部;

⑩土地利用变更调查图局部;

⑪宗地现状照片(照片要求:附注宗地号、拍摄人、拍摄时间、分局盖章,照片需由分局人员从正面及侧面角度拍摄,用A4纸打印);

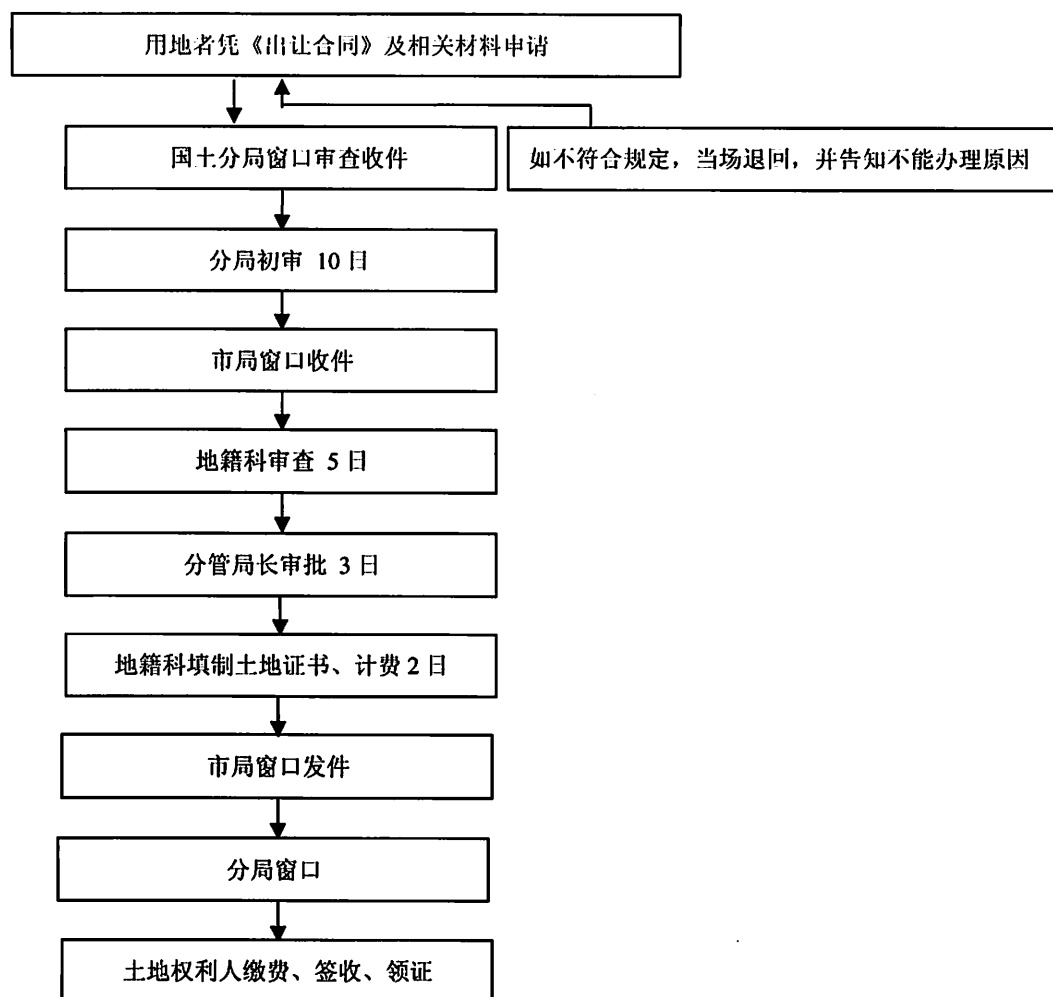
⑫涉及违法处置的,要提供处置依据及履行处置说明;

⑬凡近距离有江河、水库或者其他水源保护区的,须提供水利部门意见;涉及到水污染、大气污染的项目要提供环保、环评报告,属易燃易爆项目要提供公安消防意见;

⑭其他资料。

5、土地使用权设定登记(从国土分局办文窗口收到符合登记要求申报资料至核发登记结果为20日)。

(1) 办理流程



(2) 所需材料

① 《土地登记申请书、审批表》（一式两份）；

② 权利人身份证明：参照地籍科土地登记申请人身份证明材料要求提交；

③ 权属来源证明：

公开出让：市人民政府批准的《建设用地批准书》原件；《国有建设用地使用权出让合同》复印件；地价款补偿证明；国有建设用地使用权出让金全部缴纳完毕凭证原件；有关税费全部缴纳完毕凭证原件；其他证明文件。

国有划拨土地使用权：市人民政府批准的《建设用地批准书》

原件（或批复）；国有划拨决定书；地价款补偿证明；相关费用缴纳凭证；其他证明材料。

④其他资料。

（3）收费项目

①土地证费（国有）：20 元/本；

②土地登记费：在 1000 m²（含 1000 元）以下每宗地收 100 元，每超过 500 m² 以内加收 40 元，最高不超过 4 万元。

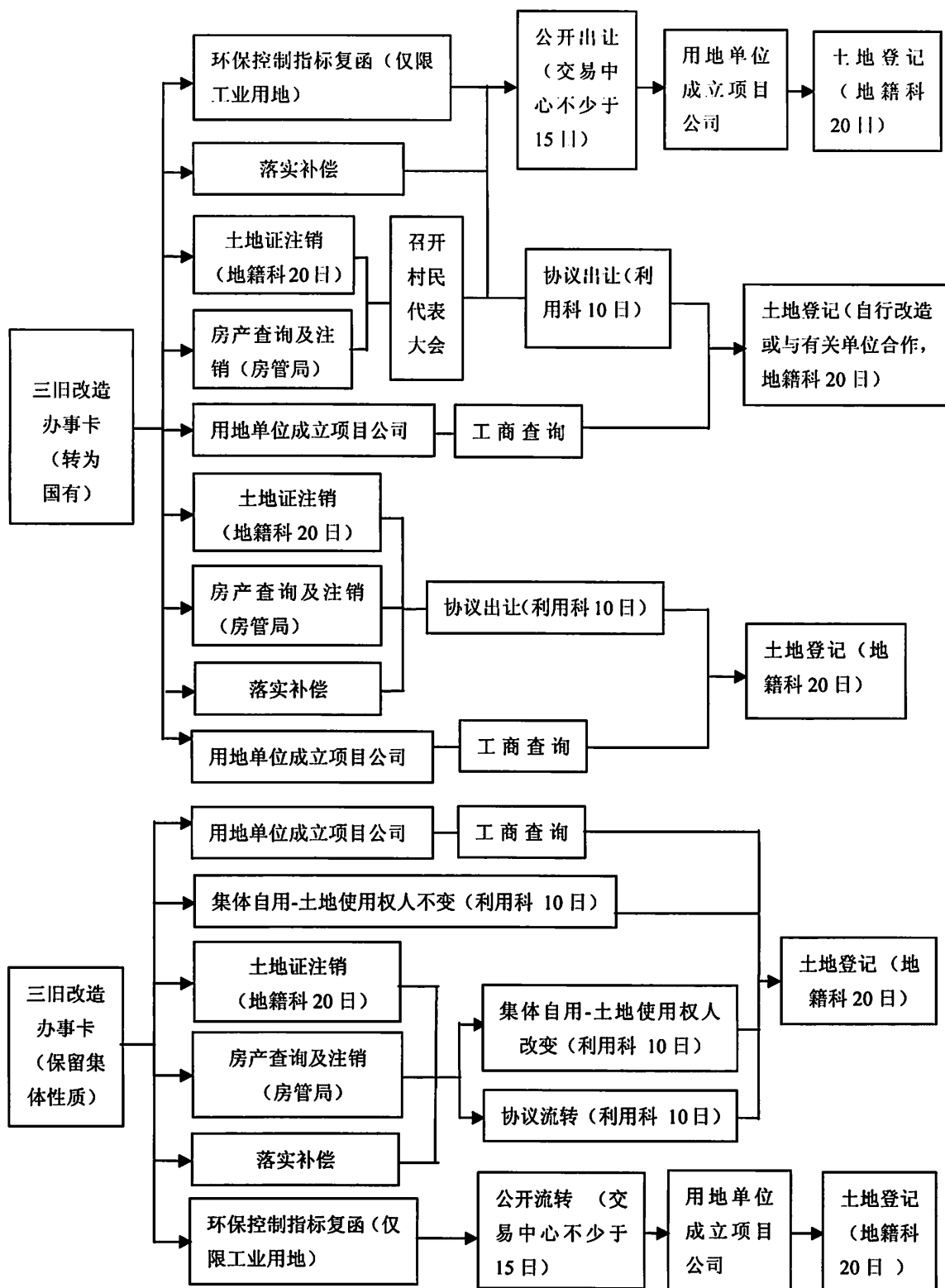
二、集体经济组织自行改造

（一）适用范围

在旧村庄改造范围内，符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造规划，集体经济组织可根据已批复的改造方案对其旧村庄自行改造。

集体经济组织自行改造包括三种类型：利用其所有的集体建设用地自行改造；将其所有的集体建设用地改变为国有建设用地后自行改造或与其他单位合作改造；集体经济组织将其集体建设用地、或将集体建设用地改变为国有建设用地后推出市场公开交易。

（二）办理流程和时间（不少于 55 日办结）

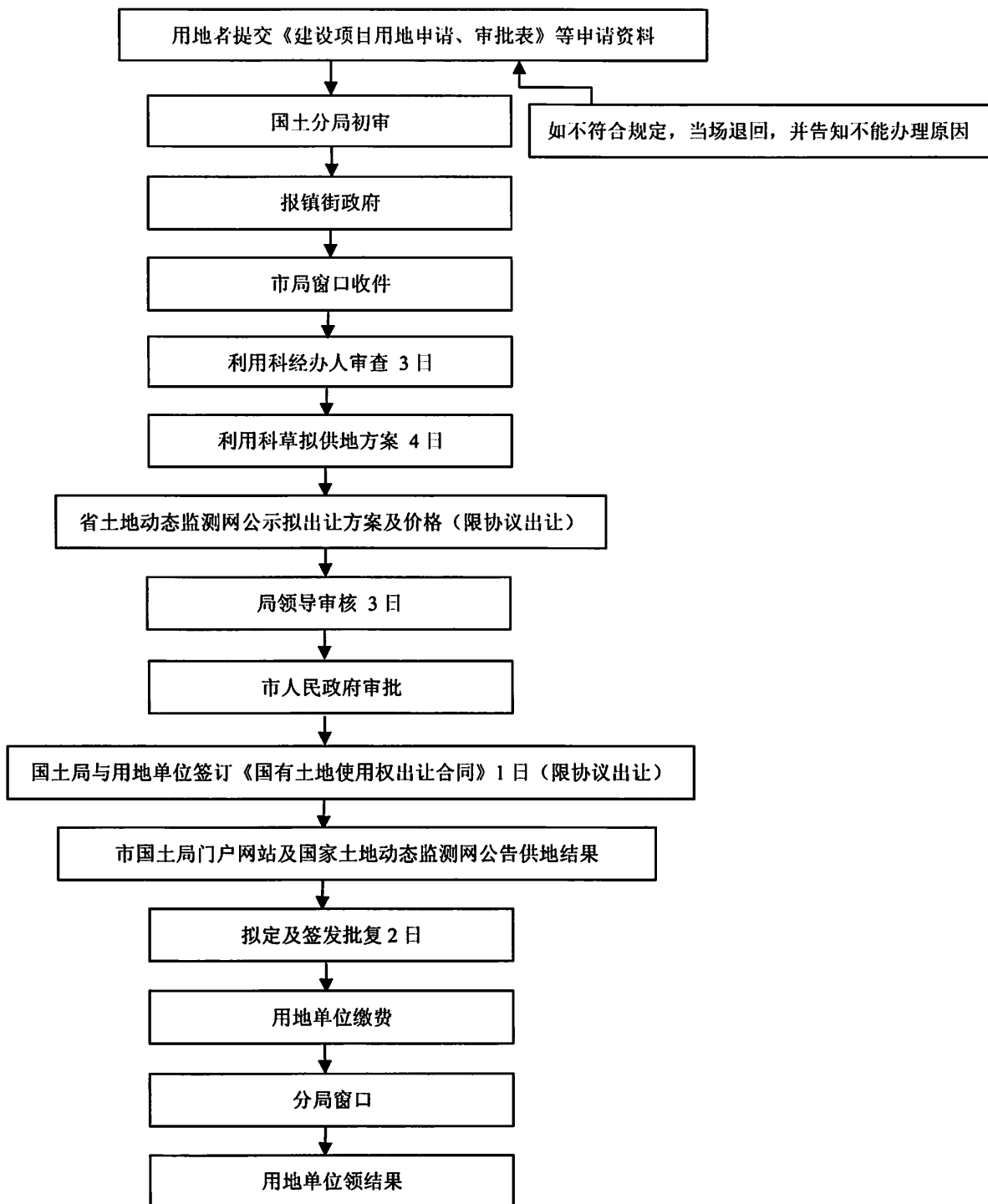


1、土地使用证注销：参照“政府主导土地使用权注销登记流程及所需资料”办理。

2、协议出让给村集体全资项目公司或村集体经济组织与其

他单位合作改造项目公司（10日）。

（1）办理流程



（2）所需资料

- ①《建设项目用地申请、审批表》；
- ②改造方案批复和开发主体确认的复函（涉及开发主体调

整)；

③建设用地规划批准书及图件；

④省批准集体建设用地转(征)为国有建设用地的批准文件；

⑤原批准土地使用证和房产证的注销证明文件(涉及原已核发土地使用证和房产证的提供)；

⑥用地单位法定代表人身份证明和法人资格证明(营业执照、机构代码证等)；

⑦土地供地红线、规划红线、征地红线、标图建库红线、三旧改造同意改造范围红线叠加示意图；

⑧数字化用地红线图(一式三份)；

⑨宗地图(一式五份)；

⑩土地利用总体规划图；

⑪土地利用变更调查图局部；

⑫宗地现状照片(照片要求：附注宗地号、拍摄人、拍摄时间、分局盖章，照片需由分局人员从正面及侧面角度拍摄，用A4纸打印)；

⑬保留建筑物的，由属地镇街规划建设办出具的《工程质量监督情况说明》或市建设局出具的房屋安全鉴定报告《备案凭证》以及消防部门出具消防合格证明文件；

⑭涉及违法处置的，要提供处置依据及履行处置说明；

⑮企业工商查询结果；

⑯其他资料。

(3) 收费项目

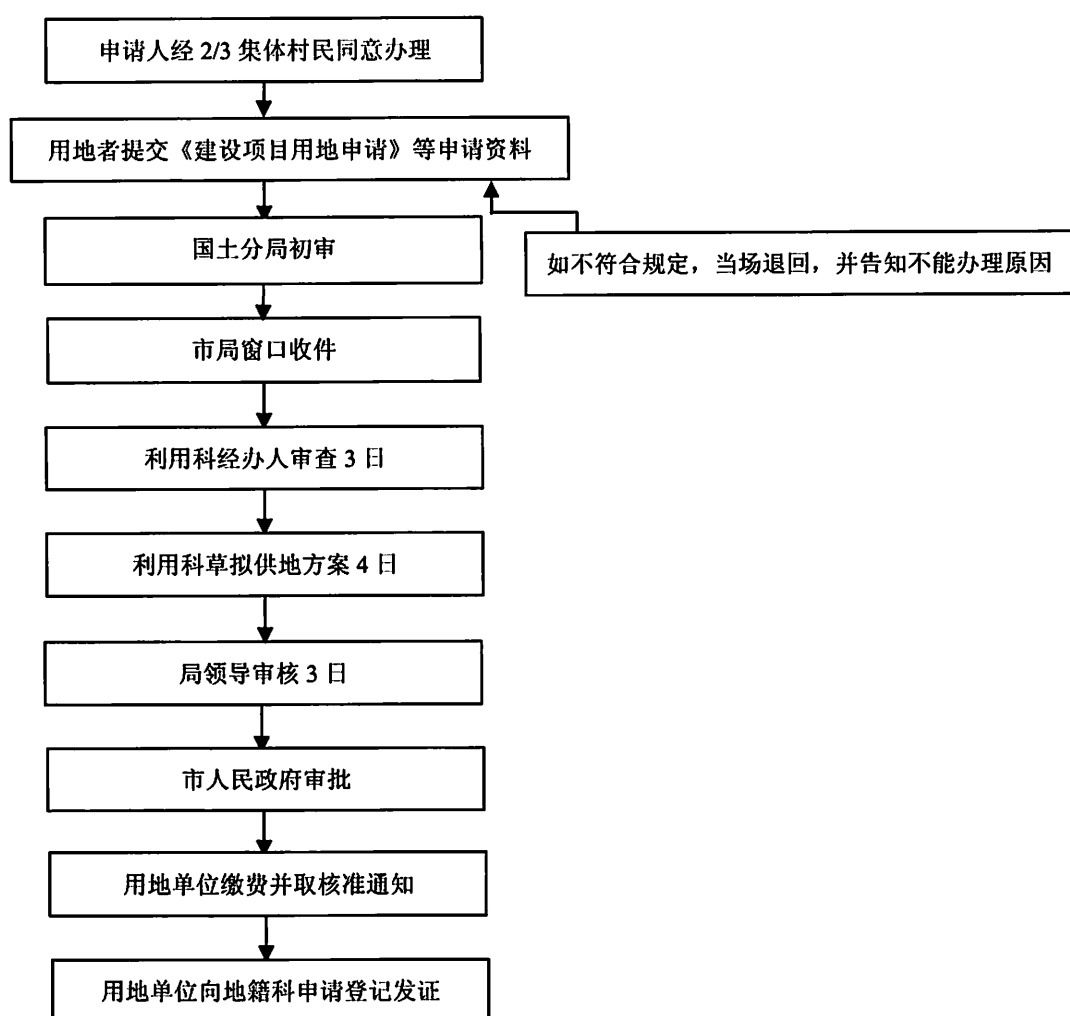
①改造方案在2014年8月31日前经省人民政府或市人民政府批准同意并在2015年12月31日前将供地材料报送至我局窗

口且符合收件要求的项目，按照《“三旧”改造项目用地税费一览表（修订）》的用地收费项目和标准执行。

②改造方案在 2014 年 9 月 1 日及以后省人民政府或市人民政府批准同意的项目，按照市人民政府另行制定颁布的文件执行。

3、协议流转（10 日）。

（1）办理流程



（2）所需材料

- ①《集体建设用地使用权流转申请表》；
- ②用地申请书；
- ③建设用地来源文件，如“三旧”改造方案批复、办事卡等；

- ④建设项目用地预审意见;
- ⑤《建设用地规划批准书》或《建设用地规划许可证》以及规划红线图;
- ⑥项目核准或备案文件;
- ⑦出让方(村委会)、受让方(用地单位)双方营业执照或组织机构代码证,以及法人代表身份证;
- ⑧《集体建设用地使用权出让合同》;
- ⑨土地/房产登记查询、抵押、查封等有关证明;
- ⑩违法用地处理意见(凡涉及违法用地,即未批先建的提供);
- ⑪地块现状照片(附注宗地号、拍摄人、拍摄时间,分局盖章);
- ⑫供地红线、规划红线、预审红线与批次或袁建设用地红线叠加示意图;
- ⑬1:500 或者 1:1000 地籍调查图;
- ⑭宗地图及界址点坐标表;
- ⑮土地利用总体规划图局部;
- ⑯最新土地利用变更调查图局部一份(新增用地供地的提供);
- ⑰本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表同意签名。

4、集体自用

(1) 办理流程

参照“集体经济组织自行改造中协议出让的流程办理(无需签订《国有土地使用权出让合同》)。

（2）所需资料

所需资料参照“集体经济组织自行改造中协议出让办理。其中，无需提交“省批准集体建设用地（征）转为国有建设用地的批准文件”；另增加“三分之二村民代表意见及签名”。

5、“转为国有”及“保留集体性质”的旧村庄建设用地改造的公开出让、公开转让（也可在各镇街集体资产交易平台进行交易）、公开流转。

参照“政府主导公开出让的流程、所需资料、收费项目”办理。其中，“保留集体性质”的公开流转需提供：集体土地所有权证，建设用地地类相关证明（包括：图斑、农地转用批复）。

6、土地使用权设定登记

参照“政府主导土地使用权设定登记”流程及所需资料、收费项目办理。

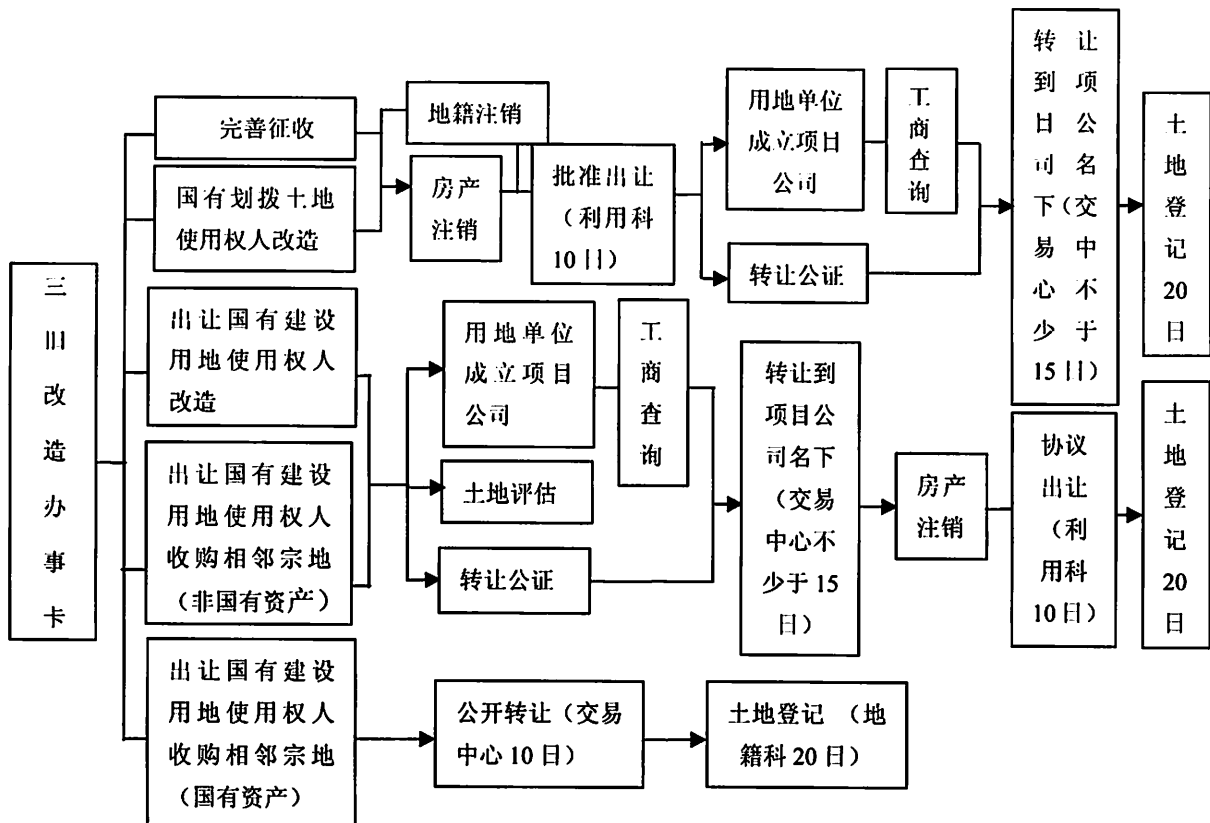
三、原土地使用权人自行改造

（一）适用范围

“三旧”改造范围内，符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造规划，原土地使用权人根据已批复的改造方案，采取自行改造方式进行改造。

原土地使用权人自行改造分为四种类型：有偿出让国有建设用地使用权人自行改造，国有划拨土地使用权人自行改造，有偿出让国有建设用地使用权人收购相邻多宗地块集中改造，土地权利人凭历史用地协议完善用地手续。

（二）办理程序和时间（不少于40日办结）。



注：在2007年6月30日前与村集体签订用地协议，土地使用权登记在村集体名下的需注销其土地使用权登记。

1、协议方式

(1) 办理流程

参照“集体经济组织自行改造协议出让流程”办理。

(2) 所需资料

- ①《建设项目用地变更申请、审批表》；
- ②用地申请书；
- ③改造方案批复（改造方案批复申请延期的需提交复函）；
- ④新土地使用条件下的建设用地规划批准书及图件；
- ⑤新土地使用条件下的立项文件；

⑥涉及原已核发土地使用证和房产证的，提供原批准的土地使用证和房产证（属有偿出让的还需提供原国有土地使用权出让合同）；

⑦用地单位法定代表人身份证明和法人资格证明（营业执照、机构代码证等）；

⑧土地、房产登记查询及抵押、查封查询；

⑨供地红线、规划红线、原发证红线、标图建库红线、三旧改造同意改造范围红线叠加示意图（涉及凭历史用地协议完善用地手续的，还需增加征地红线）；

⑩数字化用地红线图（一式三份）；

⑪宗地图（一式三份）；

⑫土地利用总体规划图；

⑬地块现状照片（照片要求：附注宗地号、拍摄人、拍摄时间、分局盖章，照片需由分局人员从正面及侧面角度拍摄，用A4纸打印）；

⑭保留建筑物的，由属地镇街规划建设办出具的《工程质量监督情况说明》或市建设局出具的房屋安全鉴定报告《备案凭证》；

⑮保留建筑物的，由消防部门出具消防合格证明文件；

⑯涉及违法用地的，提供违法用地处置文件；

⑰土地权利人凭历史用地协议完善用地手续的，另增加如下材料：历史用地协议、已落实征地补偿凭证；

⑱其他资料。

（3）具体收费

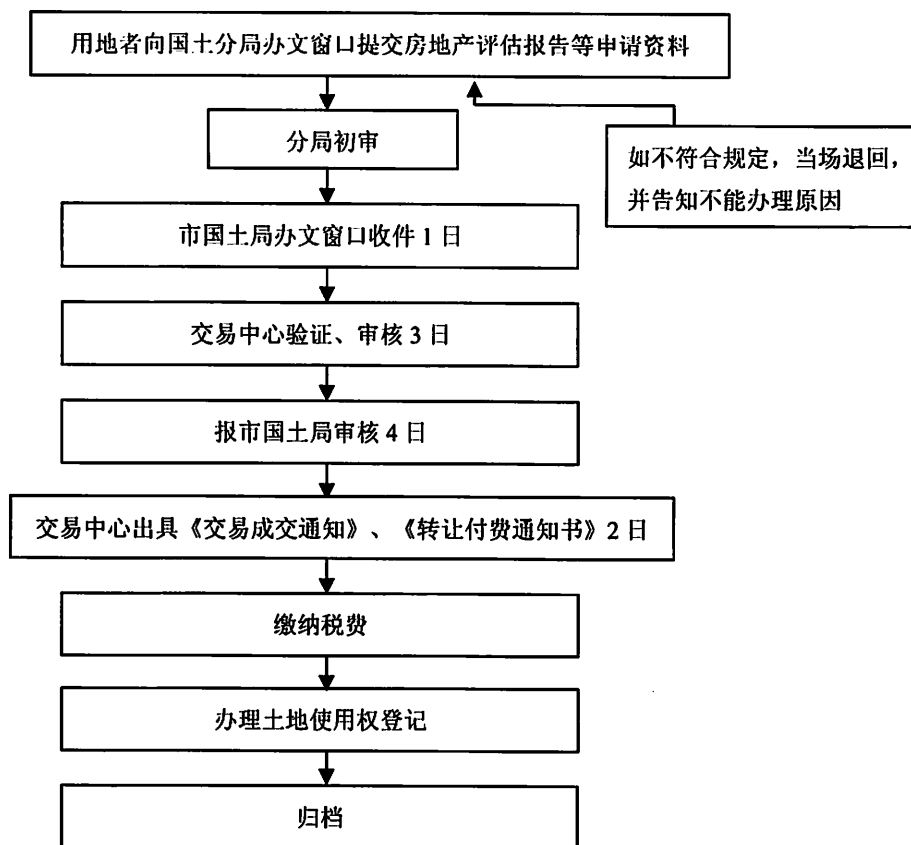
①改造方案在2014年8月31日前经省人民政府或市人民政府批准同意并在2015年12月31日前将供地材料报送至我局窗口且符合收件要求的项目，按照《“三旧”改造项目用地税费一览表（修订）》的用地收费项目和标准执行。

②改造方案在2014年9月1日及以后省人民政府或市人民政府批准同意的项目，按照市人民政府另行制定颁布的文件执

行。

2、出让取得的国有建设用地转让（交易鉴证10日）

（1）办理流程



注：属简政强镇镇区，“鉴证交易”按各分局办事流程办理；

（2）所需资料

①《东莞市“三旧”改造项目办事卡》复印件；

②宗地条件及相关材料：地块位置图（土地分割示意图）、规划材料（《用地规划批准书》、规划红线图、规划证明）、宗地图5份和红线图4份（含PS文件格式光盘）；

③《土地使用权交易申请审批表》；

④已公证的《土地使用权转让协议》（交易鉴证须提供）

⑤联合声明（交易鉴证须提供）；

⑥土地来源材料：原土地证正本、房屋所有证（房地产权证）正本；

⑦宗地土地评估报告和地上建筑物房产评估报告（有房产证的，须加盖房管协会的备案章）；

⑧转让方提供的申请资料：土地转让申请、企业董事会决议、企业工商查询结果、企业公司章程、企业营业执照复印件、法人代表身份证复印件（或单位负责人有效证明）等；

⑨竞买申请人的申请资料：土地申购申请、企业董事会决议、企业工商查询结果、企业公司章程、企业营业执照复印件、法人代表身份证复印件、保证金交纳凭证等。

（3）收费项目

按照《“三旧”改造项目用地税费一览表（修订）》的用地收费项目和标准执行。

3、土地使用权变更登记

参照“政府主导土地使用权设定登记”流程；所需资料和收费项目办理参照日常土地使用权变更资料提交。

四、责任分工

（一）市国土资源局

1、地籍科

对“三旧”改造地块原已确权登记发证的土地使用权办理注销登记，对已批准改造地块办理确权登记。

2、土地利用科

审查“三旧”改造项目供地材料，注销改造范围内原有批文，草拟出让方案并呈批计价，组织签订出让合同并草拟批准文件。

（二）国土资源分局

负责指导用地单位组织“三旧”改造项目供地材料、地籍调查、材料初审等工作。

