

东莞市国土资源局文件

东国土资〔2015〕316号

关于印发《东莞市“三旧”改造完善集体建设 用地手续业务指南（国土系统）》的通知

局属各单位：

现将《东莞市“三旧”改造完善集体建设用地手续业务指南（国土系统）》印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市“三旧”改造完善集体建设用地手续 业务指南

(国土系统)

一、适用范围

集体经济组织自行改造和集体经济组织与有关单位合作改造的项目，在“三旧”改造标图建库范围内，无合法用地手续的集体建设用地适用本业务指南完善用地手续。

二、办理依据

(一)《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)；

(二)《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见(试行)的通知》(粤府办〔2009〕122号)；

(三)《广东省国土资源厅关于印发〈促进我省经济稳定增长和转型升级的国土资源保障措施〉的通知》(粤国土资办发〔2015〕94号)；

(四)《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市促进经济稳定增长若干国土资源保障措施〉的通知》(东府办〔2015〕64号)。

三、办理条件

申请完善集体建设用地手续的用地需同时符合以下条件：

(一)纳入“三旧”改造标图建库范围；

(二) 符合土地利用总体规划、城乡规划和“三旧”改造专项规划;

(三) 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日期间, 并已落实违法用地处理(含有部分 1987 年前建成使用的用地可一并纳入上报);

(四) 改造模式为集体经济组织自行改造或集体经济组织与有关单位合作改造;

(五) 改造类型为功能改变或拆旧建新。

四、办理程序

(一) 集体经济组织到属地镇(街)国土资源分局(以下简称“国土分局”)申请土地权属地类调查;

(二) 国土分局组织开展地籍调查, 核查土地权属是否存在纠纷, 填写《“三旧”改造土地权属调查明细表》并进行公示(公示期 15 天);

(三) 公示期满无异议的, 国土分局向市国土资源局“三旧”专责小组申请违法用地处罚;

(四) 集体经济组织填写《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》, 组织相关材料报国土分局;

(五) 国土分局初审后, 报镇人民政府(街道办事处)审核;

(六) 镇人民政府(街道办事处)同意后, 由国土分局组织

用地报批资料（包括申请完善集体建设用地手续材料、集体建设用地转为国有建设用地报批材料）送镇（街）“三旧”办，由镇（街）“三旧”办报送市“三旧”办审查；

（七）市国土资源局收到市“三旧”办转来的“三旧”改造完善集体建设用地手续材料，向地籍科、资源规划科、“三旧”专责小组等科室征求意见；

（八）市国土资源局出具审查意见。

五、办理完善集体建设用地手续所需材料

（一）批准文件

- 1、改造单元批次计划批复文件（复印件）；
- 2、“三旧”改造产业类项目年度实施计划（复印件）；
- 3、连片组团式改造规划前期研究报告批复（复印件，连片组团式改造的需提供）；
- 4、改造方案集中审查会议纪要（复印件，改造方案已通过审查的需提供）。

改造方案已通过市“三旧”办集中审查的，只需提供集中审查会议纪要复印件；改造方案一并上报市“三旧”办审查的，相应提供改造单元批次计划批复文件复印件、“三旧”改造产业类项目年度实施计划复印件、连片组团式改造规划前期研究报告批复复印件。

（二）证明资料

- 1、《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》；
- 2、《“三旧”改造土地权属调查明细表》及其公示证明；
- 3、《地籍调查表》；
- 4、民主表决证明（复印件）；
- 5、土地、房产登记查询结果（复印件）；
- 6、违法用地处罚决定书及缴费凭证（复印件）；

7、所有权证书（复印件，标出完善用地手续部分红线，标注宗地号，国土分局盖章确认；已登记造册的集体土地，提供《集体土地报批情况说明书》作为土地权属证明材料）。

（三）图件

- 1、完善用地手续红线图（1: 500 数字化测量图）；
- 2、标图建库红线、完善用地手续红线、违法用地处罚范围红线、已批建设用地红线、征地红线叠加示意图（国土分局和测量单位分别盖章确认）；
- 3、“二调”地类图、最新变更图斑（附坐标表，标明各地类面积）；
- 4、1987年影像图（有1987年前建筑物的需提供）。

（四）材料报送要求

- 1、以上报批材料一式三份，材料为原件需加盖出具该项资料

单位的公章；材料为复印件需加盖国土分局公章和核对章，并有核对人亲笔签名；

2、完善集体建设用地手续红线的 80 国家大地坐标系坐标文件（.txt 格式）以及以上报批材料的电子版（.pdf 格式）光盘，一式一份；

3、填报单位必须对上报材料的真实性负责，弄虚作假或隐瞒事实的，按有关法律法规处理。

六、责任分工及审查要点

（一）市国土资源局

1、“三旧”专责小组

审查《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》及相关材料，提出审查意见呈局领导审批。

（1）审查无合法手续用地行为发生时间。核实用地行为发生的三个时间段：1987 年 1 月 1 日之前，在 1987 年 1 月 1 日-1998 年 12 月 31 日期间，在 1999 年 1 月 1 日-2007 年 6 月 30 日期间。

审查依据：航片图、土地利用现状图等相关图件。

（2）审查适用改造模式及类型。目前仅限于集体经济组织自行改造和集体经济组织与有关单位合作改造的功能改变、拆旧建新项目。

（3）审查宗地划分合理性。《“三旧”改造完善集体建设用

地手续申请表》中“申请内容及所涉及土地基本情况”栏，原则上要求按不同权利人、土地用途划分宗地，特殊情况需书面说明。申请完善用地手续的，要求“二调”图斑和最新的土地利用现状图斑均为建设用地。

审查依据：已公示的《“三旧”改造土地权属调查明细表》、《集体土地所有权证》或《东莞市“三旧”改造项目用地报批情况说明书》。

(4) 审查改造方案、违法用地处罚、权属调查明细表等相关数据（时间、面积等）是否前后一致。

(5) 审查用地是否在标图建库范围内，违法用地是否已落实处罚。

2、地籍科

核查需完善集体建设用地手续的“三旧”改造地块在土地利用现状图上的地类及所有权权属情况。

3、资源规划科

审查需完善集体建设用地手续的用地是否符合土地利用总体规划。

(二) 国土分局

负责完善集体建设用地手续申请受理、地籍调查、材料初审等工作。

1、审查申请材料是否齐全、真实。审查《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》中面积等数据与相关证明材料、图件内容是否相符，图件是否符合报批规范要求。

2、审查《地籍调查表》。审查填写内容是否规范、准确，签字盖章是否齐全，图表数据与实地是否一致，权属界线是否存在争议。

3、审查土地权属。查清地块权属和界址位置，核实土地利用现状情况，审查土地权属来源证明文件是否真实、有效。调查土地权属是否存在纠纷，审查土地登记、抵押、查封等情况，并到市国土资源局窗口出具土地登记查询结果（正在抵押或被查封的不予办理）。审查集体土地所有权的主体及内容，对已登记造册的集体土地报批，提供《集体土地报批情况说明书》作为土地权属证明材料，不用提供《集体土地所有权证》。《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》中用地单位与《集体土地报批情况说明书》中所有权主体原则上应一致，不一致的，须经所有权人同意完善集体建设用地手续。

4、审查完善集体建设用地手续的用地是否全部在标图建库范围内，是否已落实违法用地处罚，以及“二调”图斑和最新的土地利用现状图斑是否均为建设用地。

（三）有资质测绘单位

负责土地现场测量和测绘成果资料归档、保存等工作，填写《地籍调查表》。以土地权利人和现状用途分类划分宗地，严格按照土地测量规范和标准，测量地块界址点的平面位置、形状及面积，绘制测量精度较高的图件，并保证测绘成果的完整、准确。

附件：

- 1、《“三旧”改造完善集体建设用地手续申请表》（样表）
- 2、《东莞市 XX 镇 XX “三旧”改造土地权属调查明细表》（样表）

