

# 汕尾市协议出让“三旧”改造供地实施办法

（征求意见稿）

**第一条** 为规范“三旧”改造中协议出让供地土地使用权行为，加强国有土地资源管理，推进本市土地市场建设，完善监督管理措施，根据国土资源部《关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）、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）、《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）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、广东省国土资源厅《关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）等文件精神，结合本市实际，制定本实施办法。

**第二条** 符合城乡规划、“三旧”改造专项规划，改造方案经推进“三旧”改造工作领导小组批准实施的项目，包括土地使用权人自行改造、集体经济组织自行改造以及集体经济组织与企业合作改造等类型项目，以协议方式出让土地使用权的，适用本办法。

前款所称推进“经推进三旧改造工作领导小组批准”分别指：属于城区、红海湾开发区、华侨管理区辖区内的项目，经市推进

“三旧”改造工作领导小组审批；属于陆丰市、海丰县、陆河县的项目，经各县（市）推进“三旧”改造工作领导小组审批。

**第三条** 下列情形之一的，除了属政府收购储备后再次供地的，必须以招标采购挂牌等方式出让以外，其余可以协议方式出让。

（一）申请转为国有建设用地的旧村庄集体建设用地，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设的；

（二）涉及完善土地征收手续，交由土地权利人实施改造的；

（三）涉及将“三地”纳入改造范围，交由项目改造主体与主体地块一并实施改造的；

（四）“三旧”改造政策规定的其他情形。

**第四条** 经审批的“三旧”改造项目改造主体为“三旧”改造项目土地协议出让的申请人。

**第五条** 申请人向国土资源管理部门提出“三旧”改造项目土地协议出让申请的，同时提交下列材料：

（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，还应当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物产权证明（市场主体收购改造的需提供收购变更后的土地证及地上物交易证明；集体土地转国有改造的需提供转用批文）；

（四）自行改造项目用地的宗地图；

（五）规划部门意见；

（六）“三旧”改造项目认定、主体认定、改造方案批复或批准自行改造或批准合作改造的有关批文；

（七）“三旧”改造政策规定的其他相关材料。

属于城区、红海湾开发区、华侨管理区范围内的，向市国土资源部门申请。

属于陆丰市、陆河县、海丰县范围内的，向各县（市）国土资源部门申请。

**第六条** 市、各县（市）国土资源部门收到申请人土地协议出让申请后，应当出具回执，并于 10 个工作日内进行审查，审查申请的用地是否符合市、各县（市）规定的“三旧”改造协议用地范围、提交的资料是否符合要求等。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不符法定形式的，市、各县（市）国土资源部门应当及时要求申请人补全有关资料，申请人在 10 个工作日内未能补齐资料的，视为退件处理。

**第八条** 由市、县（市）国土资源部门通过摇珠方式选定并委托有资质的第三方中介机构对拟协议出让土地进行地价评估，并出具地价评估报告。

**第九条** 核定的地价应当由市、县（市）国土资源部门审查后报市、各县（市）领导小组审批。

属于城区、红海湾开发区、华侨管理区范围内的，由市领导小组审批。

属于陆丰市、陆河县、海丰县范围内的，由各县（市）领导小组审批。

**第十条** 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。

**第十一条** 市、各县（市）国土资源部门按照规定上报具体协议出让方案，经市、各县（市）领导小组批准后，市、各县（市）国土资源部门应当将补缴地价等内容在中国土地市场网以及市国土资源部门门户网站上进行公示，公示时间不得少于5个工作日。

**第十二条** 根据市、各县（市）领导小组批准的协议出让方案，市、各县（市）国土资源部门与项目改造主体签订新的《国有建设用地使用权出让合同》。《国有建设用地使用权出让合同》签定之日起10个工作日内，将协议出让结果在市或区、县国土资源行政部门政务网站）、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》约定付清全部土地使用权出让金后，依法为其办理土地登记手续。

**第十三条** 属城区范围内的“三旧”改造项目涉及土地收益分配按市政府常务会议纪要（二〇一二年四月十三日第四期）关于

实施汕尾市市级国有土地使用权出让管理及出让金收益分配的意见执行。

**第十四条** 出让手续办结后，应当对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。

**第十五条** 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。以前规定与本办法不一致的，按本办法执行。