

3703230102004

3703230102005

行政许可

**国有存量建设用地使用权出让(含改变用途、调整容积率、延长使用年限)、
划拨、租赁审批业务手册**

沂源县国土资源局发布

2015-7-31

国有存量建设用地使用权出让(含改变用途、 调整容积率、延长使用年限)、划拨、租赁审 批业务手册

目 录

一、前言.....	4
二、审批要素	
(一) 审批事项和编码.....	4
(二) 实施机构.....	4
(三) 审批对象.....	4
(四) 审批依据.....	4
(五) 审批条件.....	12
(六) 审查材料.....	12
(七) 审批证件.....	13
(八) 审批时限.....	13
(九) 审批收费.....	13
(十) 审批咨询.....	14
三、审批流程	
(一) 申请提交.....	14
(二) 受理、审查、勘查.....	14
(三) 会审市场价格、权益价格.....	14

（四）拟定出让方案审批.....	15
（五）网上公示、签订出让合同或成交确认书.....	15
（六）缴纳相关税费后办理土地登记.....	15

四、投诉举报

（一）受理岗位和职责.....	15
（二）投诉举报的处理.....	15

五、表单及文书

（一）申请与受理类.....	16
（二）特别程序类.....	16

附件

1、存量建设用地划拨出让流程图.....	17
2、存量建设用地协议流程图.....	18
3、. 行政许可申请材料接受凭证.....	19
4. 行政许可补正材料通知单.....	20
5. 行政许可事项退件通知单.....	21
6. 行政许可办件受理通知书.....	22
7. 行政许可不予受理决定书.....	24
8. 延长行政许可办理期限通知书.....	25

一、前言

本业务手册根据《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月通过,2004年8月第二次修正)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》(中华人民共和国国务院令第55号,一九九〇年五月十九日发布执行)、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2007年9月国土资源部令第39号)、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(1999年8月通过,2004年11月修正)等有关法律、法规及行政审批制度改革有关规定要求编写。主要内容包括审批要素、审批流程、投诉举报等内容。

二、审批要素

(一) 审批事项和编码：

事项名称：国有存量建设用地使用权出让(含改变用途、调整容积率、延长使用年限)、划拨、租赁审批。

事项编码：3703230102004 3703230102005

(二) 实施机构：沂源县国土资源局地籍科

(三) 审批对象：党政机关、企事业单位、其他社会组织或公民

(四) 审批依据：

1、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月通过,2004年8月第二次修正)：第五十四条 建设单位使用国有土地，

应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：（一）国家机关用地和军事用地；（二）城市基础设施用地和公益事业用地；（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；（四）法律、行政法规规定的其他用地。第五十五条 以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地…。第五十六条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过）：第七条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。第八条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。第九条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。第十条 县级以上地方人民政

府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。第十一条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。第十二条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。第十四条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用

者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。第二十一条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。第二十二条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地

使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

3、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月国务院令第55号）：第八条土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让应当签订出让合同。第九条土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。第十条土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理部门、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施。第十一条土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。第十二条土地使用权出让最高年限按下列用途确定：（一）居住用地70年；（二）工业用地50年；（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；（四）商业、旅游、娱乐用地40年；（五）综合或者其他用地50年。第十三条 土地使用权出让可以采取下列方式：（一）协议；（二）招标；（三）拍卖。第十四条土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后六十日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解

除合同，并可请求违约赔偿。第十五条出让方应当按照合同规定，提供出让的土地使用权。未按合同规定提供土地使用权的，土地使用者有权解除合同，并可请求违约赔偿。第十六条土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，应当依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。第十八条土地使用者需要改变土地使用权合同规定的土地用途的，应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准，依照本章的有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记。第四十三条划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。...第四十四条划拨土地使用权，除本条例第四十五条规定的情况外，不得转让、出租、抵押。第四十五条符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。转让、出租、抵押前款划拨土地使用权的，分别依照本条例第三章、第四章和第五章的规定办理。

4、《山东省实施土地管理法办法》（1999年8月22日，山东省第九届人大常委会第十次会议通过）第三十三条 新增建设用地，除依法可以以划拨方式取得外，必须实行有偿使用。原以划拨方式取得国有土地使用权的，除依法可以继续无偿使用外，均应实行有偿使用。国有土地使用权有偿使用方式包括：（一）国有土地使用权出让；（二）国有土地租赁；（三）国有土地使用权作价出资或者入股。第三十五条 以划拨方式取得的土地使用权转让时，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，按本办法第二十四条规定的权限报经批准。准予转让的，应由受让方办理出让手续，缴纳土地使用权出让金。经批准保留划拨土地性质进行转让的，可不办理出让手续，但转让方应当按照有关规定缴纳土地收益。以划拨方式取得的土地使用权需要抵押的，应当先进行地价评估，由县级以上人民政府土地行政主管部门核定土地使用权出让金，抵押所担保的债务不得超过扣除出让金后的土地价值。在实现抵押权时，应当从土地使用权拍卖或者转让所得的价款中缴纳相当于土地使用权出让金款额后，抵押权人方可依法受偿。以划拨方式取得的土地使用权需要改变土地用途进行经营性活动的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。准予改变土地用途的，应当依法办理土地使用权有偿使用手续，缴纳土地使用权有偿使用费。第三十六条 国有土地租赁，

按照本办法第二十四条规定的权限经批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订租赁合同。

5、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年9月国土资源部令第39号）第六条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照出让年度计划，会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的出让方案，报经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府国土资源行政主管部门组织实施。前款规定的出让方案应当包括出让地块的空间范围、用途、年限、出让方式、时间和其他条件等。

6、《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资源部2006年8月1日）：4.3 协议出让国有土地使用权范围，出让国有土地使用权，除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍卖或者挂牌方式外，方可采取协议方式...。6.1 原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让的，分别按下列情形处理：（1）不需要改变原土地用途等土地使用条件，且符合规划的，报经市、县人民政府批准后，可以采取协议出让手续；（2）经规划管理部门同意可以改变土地用途等七项使用条件的，报经市、县人民政府批准，可以办理协议出让手续，但《国有土地划拨决定书》、《国有土地租赁合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回划拨土地使用权公开出让的除外。7.1 划拨土地使用权申请转让，经市、县人民

政府批准，可以由受让人办理协议出让，但《国有土地划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回划拨土地使用权重新公开出让的除外。8、出让土地申请改变用途等土地使用条件，经出让方和规划管理部门同意，原土地使用权人可以与市、县国土资源管理部门签订《国有土地使用权出让合同变更协议》或重新签订《国有土地使用权出让合同》，调整国有土地使用权出让金，但《国有土地使用权出让合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公告出让的除外。原土地使用权人应当按照国有土地使用权出让合同变更协议或重新签订的国有土地使用权出让合同约定，及时补缴土地使用权出让金额，并按规定办理土地登记。

7、国土资源部《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(2010年12月国土资发〔2010〕204号)：坚决制止擅自调整容积率行为。经依法批准调整容积率的，市、县国土资源主管部门应当按照批准调整时的土地市场楼面地价核定应补缴的土地出让价款。

(五) 审批条件：资料齐全、权属合法、界址清楚、面积准确、无权属纠纷

(六) 审查材料：

依据《协议出让国有土地使用权规范》第6.2、7.2条。

1、申请书(原件1份，纸质)

2、单位营业执照、组织机构代码证、法人资格证、法人身份证等有效证明文件（原件 1 份）

3、《国有土地使用证》等有效权属来原材料(原件 1 份，纸质)

4、宗地图及宗地坐标(原件 1 份，纸质)

5、地上建筑物、构筑物及附着物的产权证明(原件 1 份，纸质)

6、规划管理部门出具的规划意见(原件 1 份，纸质)

7、法律、法规、行政规定明确应提交的其他相关材料(原件 1 份，纸质)

(七) 审批证件：国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权划拨决定书、国有建设用地使用权租赁合同。

(八) 审批时限：

受理时限：1 个工作日。

办理时限：受理之日起 20 个工作日内。

(九) 收费依据：《中华人民共和国土地管理法》第五十五条以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。《中华人民共和国城市房地产管理法》第七条土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，

由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第八条土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。《山东省实施土地管理法办法》第三十四条以有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地有偿使用费和其他有关费用后，方可使用土地。第三十五条以划拨方式取得的土地使用权转让时，...缴纳土地使用权出让金。...以划拨方式取得...准予改变土地用途的，应当依法办理土地使用权有偿使用手续，缴纳土地使用权有偿使用费。《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规范（试行）》。（详见文件）

（十）审批咨询：沂源县国土资源局地籍科科负责对申请人咨询、疑问给予解释答复。对于有明确规定的按规定答复，没有明确规定或不便当场答复的做好记录，及时协调提出答复意见并告知咨询人。

三、审批流程

（一）申请提交

科室提交。沂源县国土资源局地籍科，县城健康路 3 号，
联系电话：0533-3223545

（二）受理、审查、勘查

- (三) 会审土地市场价格、权益价格
- (四) 拟定审批方案上报县政府审批。
- (五) 网上公示并签订出让合同或划拨决定书
- (六) 缴纳相关税费后申请办理土地登记
- (七) 办理进程查询电话：0533-3223545
- (八) 流程图见 附件 1-2

四、投诉举报

(一) **受理岗位和职责**：县国土资源局地籍科负责人对违纪违法投诉举报事项的协调处理。局纪委负责对局地籍科人员违纪违法投诉举报事项的协调处理。

(二) 投诉举报的处理

1. 对信函投诉举报做到逐件拆阅、登记，及时处理；
2. 对网络投诉举报要及时登录收阅、打印登记，及时处理；
3. 对当面投诉举报应当分别单独进行，接待人员应当做好笔录；
4. 对投诉举报电话做到细心接听，询问清楚，如实记录；
5. 对一般投诉举报要及时办理，并于 3 日内将办理结果反馈给投诉举报人。重要投诉举报在 3 日内不能办理完毕的，可延长 15 日，在 30 日内将办理结果反馈给投诉举报人。
6. 局纪委对一般投诉举报经过初步核查，认为被举报行为不需要进行党政纪处理和以其它方式进行追究的，应当作出初步核查报告，并回复投诉举报人；对不属于受理范围的

投诉举报，应当告知投诉举报者向有管辖权限的投诉举报工作机构投诉举报。

7. 县国土资源局地籍科经过初步核查，认为需要立案调查的按照法律规定移交相关部门，并回复投诉举报人；

8. 对收到的举报事项，局地籍科和局纪委作出处理后，应各自分管领导报告处理结果，经分管领导批准后可以了结。处理结果不合规范要求的，责令承办责任人重新处理；

9. 受理投诉举报人员要严格执行有关保密纪律。

五、表单及文书

（一）申请与受理类

1. 申请材料接受凭证

见附件 3

2. 补正材料通知单

见附件 4

3. 行政许可事项退件通知单

见附件 5

4. 受理通知书

见附件 6

5. 不予受理决定书

见附件 7

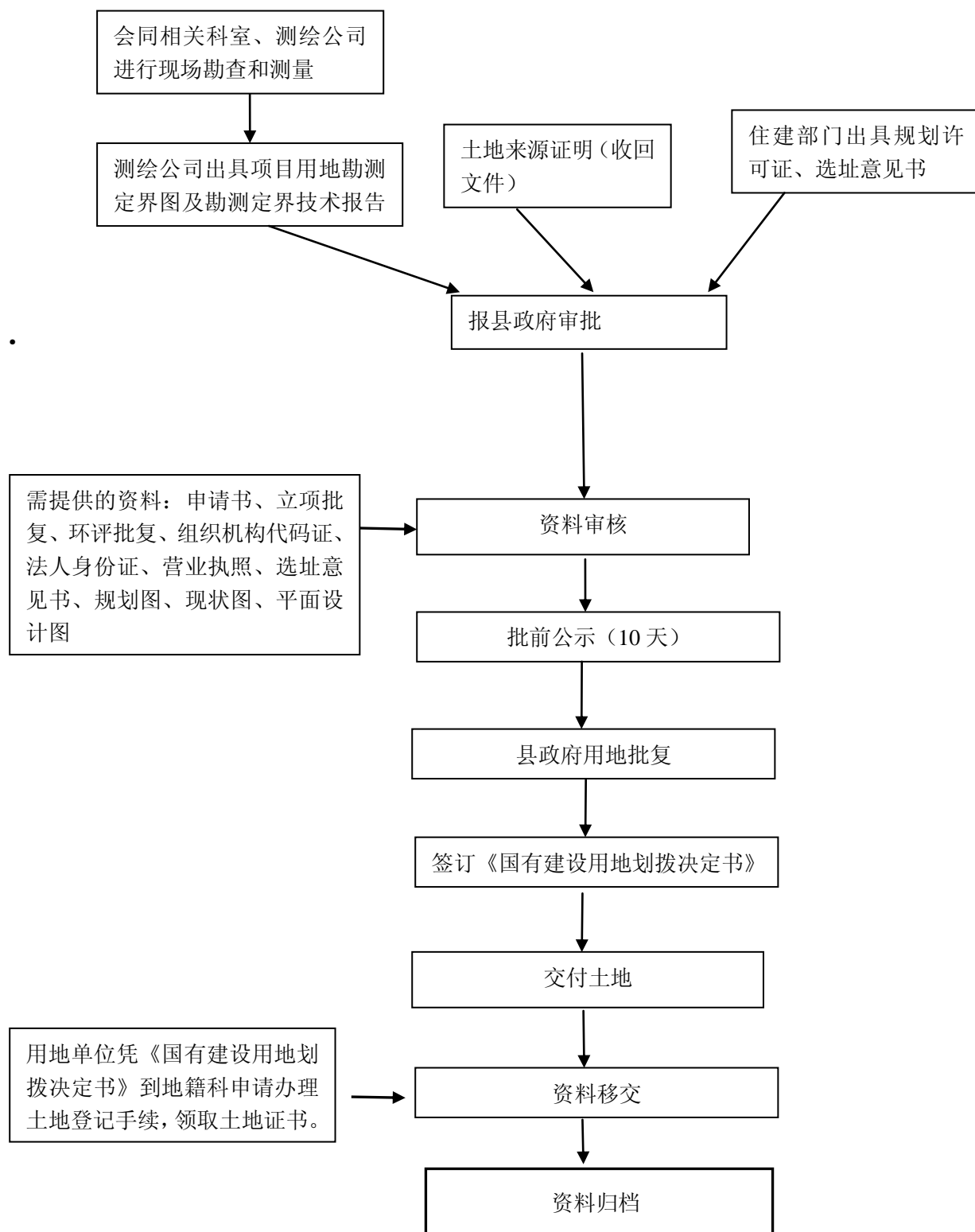
（二）特别程序类

1. 延长办理期限通知书

见附件 8

附件 1

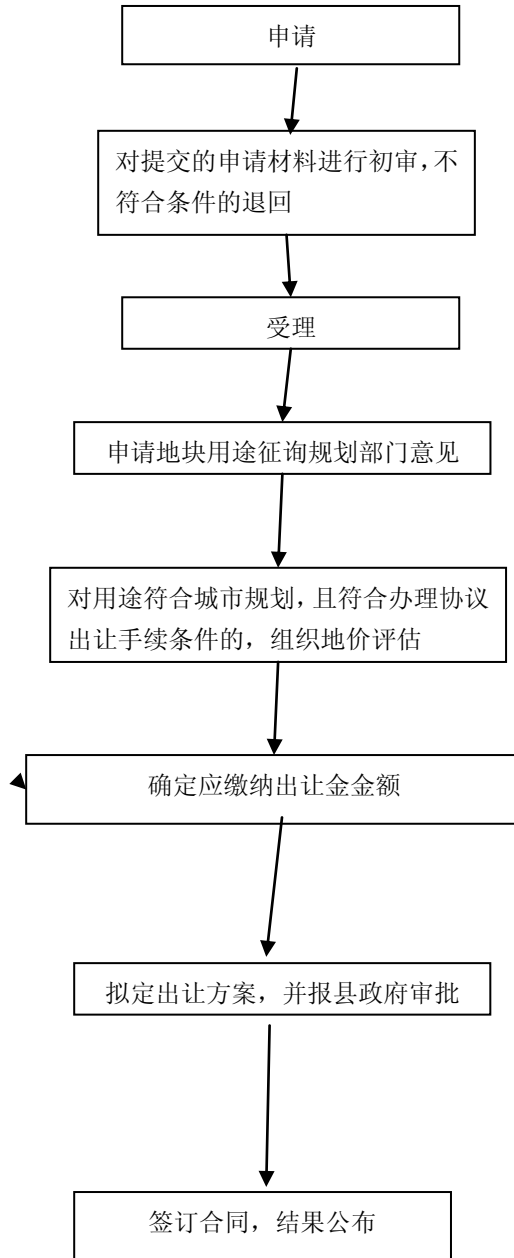
存量国有建设用地使用权划拨流程图



承办机构: 沂源县国土资源局地籍科 服务(监督)电话: 0533-3223545



国有土地使用权协议出让流程图



承办机构:地籍科
服务电话: 3223545
监督电话: 3241649

附件 3

沂源县国土资源局
行政许可申请材料接受凭证

编号:

_____:

本机关现已收到你单位提交的申请_____的下列材料:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
-

以上材料若不齐全或不符法定形式,本机关将在 1 个工作日内予以告知。

本机关联系人:

联系电话: 0533—3223545

申请人签字:

年 月 日

沂源县国土资源局

年 月 日

附件 4

沂源县国土资源局
行政许可补正材料通知单

编号：

_____：

_____年__月__日，本机关收到你单位报送的申请____
有关材料后，依法进行了审查，发现你单位的申请材料不齐
全（不符合法定形式），具体存在如下问题：

- 1、 _____
- 2、 _____
- 3、 _____
-

请你单位依照 _____第____
条____款 ____项规定，将上述材料在_____年__月__日之前
补正后送本机关。逾期不补正，本机关将作为退件处理。

特此通知。

联系人：

联系电话：0533—3223545

沂源县国土资源局

年 月 日

附件 5

沂源县国土资源局

行政许可事项退件通知单 (存根)

编号:

申请人		退件接受人	
申请事项		联系电话	
退件科室			
退件原因 及说明	负责人签字: _____ 年 月 日		
备 注			

沂源县国土资源局

行政许可事项退件通知单 (回执)

编号:

申请人		退件接受人	
申请事项		联系电话	
退件科室			
退件原因 及说明	负责人签字: _____ 年 月 日		
备 注			

附件 6

沂源县国土资源局
办件受理通知书（用户联）

办件编号：

_____：

你单位于_____年__月__日申请_____事项，已提交申请材料。经审查，申请事项属于本行政机关职权范围，且材料齐全、符合法定形式，现予以受理。

本办件于_____年__月__日受理，法定时限 20 个工作日，承诺时限 20 个工作日。本办件应于_____年__月__日办结。自即日起开始计算时限，如因故出现延期办结的，需本行政机关负责人批准方可。

地籍科电话：0533—3223545，

沂源县国土资源局

年 月 日

注：领取行政许可决定时请出示本受理通知书。

沂源县国土资源局
办件受理通知书 (科室联)

办件编号:

_____于_____年__月__日申请_____

事项, 已提交申请材料。经审查, 申请事项属于本行政机关职权范围, 且材料齐全、符合法定形式, 现予以受理。办件编号: _____, 查询密码: _____。

本办件_____年__月__日受理, 承诺时限 20 天 (不含特别程序时间)。本办件应于_____年__月__日办结。自即日起开始计算时限, 如因故出现延期办结的, 需本行政机关负责人批准方可。

联系人:

申请人电话:

沂源县国土资源局

年 月 日

申请人 (签字):

附件 7

沂源县国土资源局
行政许可申请不予受理决定书

编号：

_____：

你单位于_____年__月__日提出了_____申请。
经审查，该申请事项不属于本行政机关职责范围，建议向__
提出申请。

根据《行政许可法》第三十二条规定，决定对你单位提
出的申请不予受理。

申请人如对本决定不服，可以在收到本决定书之日起 60
日内向淄博市国土资源局或沂源县人民政府申请行政复议，
也可以在收到本决定书之日起三个月内直接向沂源县人民
法院提起行政诉讼。

特此通知。

沂源县国土资源局

年 月 日

附件 8

沂源县国土资源局
延长行政许可办理期限通知书

编号：

_____：

你单位于_____年____月____日提出的申请，已于_____年____月____日受理。由于原因，二十日内不能作出行政许可的决定。根据《中华人民共和国行政许可法》第四十二条的规定，经本行政机关负责人批准，审查期限延长 10 日，将于____年__月__日前作出决定。

特此通知。

沂源县国土资源

局

年 月 日