

3703210102003

行政许可

**以划拨土地取得土地使用权改变
土地用途的审核
业务手册**

桓台县国土资源局发布

2015-06-30

以划拨土地取得土地使用权改变土地用途的 审核业务手册

目 录

一、前言	1
二、审批要素	
(一) 事项名称和编码	1
(二) 实施机构	1
(三) 审批对象	1
(四) 审批依据	1
(五) 审批条件	2
(六) 审查材料	2
(七) 审批时限	3
(八) 审批收费	3
(九) 审批咨询	3
三、审批流程	
(一) 收件	3
1. 接收	4
2. 登记	4
(二) 受理	4
1. 审核	4
2. 受理决定	4

(三) 审查与审批.....	4
1. 审查.....	4
2. 审核决定.....	4
(四) 审批流程图.....	5
(五) 归档.....	5

四、投诉举报

(一) 受理岗位和职责.....	5
(二) 投诉举报的处理.....	5

附件:

1. 以划拨土地取得土地使用权改变土地用途的审核流程图.....	7
2. 收回土地使用权登记表.....	8

一、前言

本业务手册根据《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

审批要素包括：事项名称和编码、实施机构、受理范围、审批依据、审批条件、审查材料、审批证件、审批时限、审批收费、审批咨询等。

（一）事项名称和编码

事项名称：以划拨土地取得土地使用权改变土地用途的审核

编码：3703210102003

（二）实施机构：桓台国土资源局

（三）审批对象：机关、事业单位、企业、社会组织或公民

（四）审批依据：

《中华人民共和国土地管理法》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。

山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法第三十五条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

（五）审批条件

1. 原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，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土地使用权重新公开出让的除外；

2. 划拨土地使用权转让申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，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土地使用权重新公开出让的除外；

（六）审查材料

申请应当提交下列材料：

1. 用地单位申请；
2. 划拨国有土地使用权权属审核表；
3. 地籍调查表、宗地图、地籍测量技术报告；

4. 权属材料（国有土地使用权收回批文）、《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权划拨决定书》）；
5. 地上建筑物、构筑物及其他附着物产权证明；
6. 申请人有效身份证明文件；
7. 国有建设用地使用权划拨决定书；
8. 法律、法规、行政法规明确应当提交的其他相关材料。

（七）审批时限

受理时限：1 个工作日。

办理时限：法定时限 20 个工作日，承诺时限 7 个工作日（不含土地评估时间）。

（八）审批收费：

《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114 号）

（九）审批咨询：桓台县行政服务中心国土局窗口负责对申请人咨询、疑问给予解释答复，对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）收件

桓台县行政服务中心国土局窗口，地址：渔洋街 2700 号，联系电话：0533—8227019。

1. 接收

行政服务中心国土局窗口，地址：渔洋街 2700 号，联系电话：0533—8227019。

2. 登记：对审核事项名称、申请单位名称、联系人及联系电话、申请材料名称进行登记。

（二）受理

1. 审核：初步审核提交材料，对初审通过的，转交相关业务科室。

2. 受理决定

(1) 经审核符合受理条件的，决定受理。

(2) 经审核不符合受理条件的，不予受理并说明理由。

（三）审查及审批

1. 审查。用地单位材料齐全后，提交局业务办公会研究。经局分管负责人审查同意，经局主要负责人审查同意后，上报县政府审批。

2. 审核决定。县政府领导签批。

经县政府批准改变后的土地用途符合《划拨用地目录》的，经批准，可以继续以划拨方式使用，办理相应的划拨用地手续，换发新的《国有土地划拨决定书》。

改变后的土地用途不再符合《划拨用地目录》的，应当依法办理有偿用地手续，《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范》、《协议出让国有土地使用权规范》进行了具体明确，具体

分两种情况:

1. 法律、法规或行政规定明确划拨土地改变用途应当收回土地使用权的,或者《国有土地划拨决定书》明确改变用途应当收回土地使用权的,应当由市、县人民政府收回划拨土地使用权,依法有偿供应,属于经营性用地的,应当依法以招标拍卖挂牌方式供应。

2. 法律、法规、行政规定没有明确,《国有土地划拨决定书》也没有约定的,根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)第17条的规定,经批准可以办理协议出让手续,但应当按照土地市场价格补缴土地出让金,即应补缴的土地使用权出让金额=新用途的出让土地使用权市场价格-原用途的划拨土地使用权价格。

(四) 审批流程图(见附件1)

(五) 归档:建设用地审批材料实行分类归档。项目办结后,桓台县行政服务中心国土局窗口具体办理人员负责装订归档。

四、投诉举报

(一) 受理岗位和职责:桓台县行政服务中心国土局窗口负责行政相对人违纪违法投诉举报事项的协调处理。

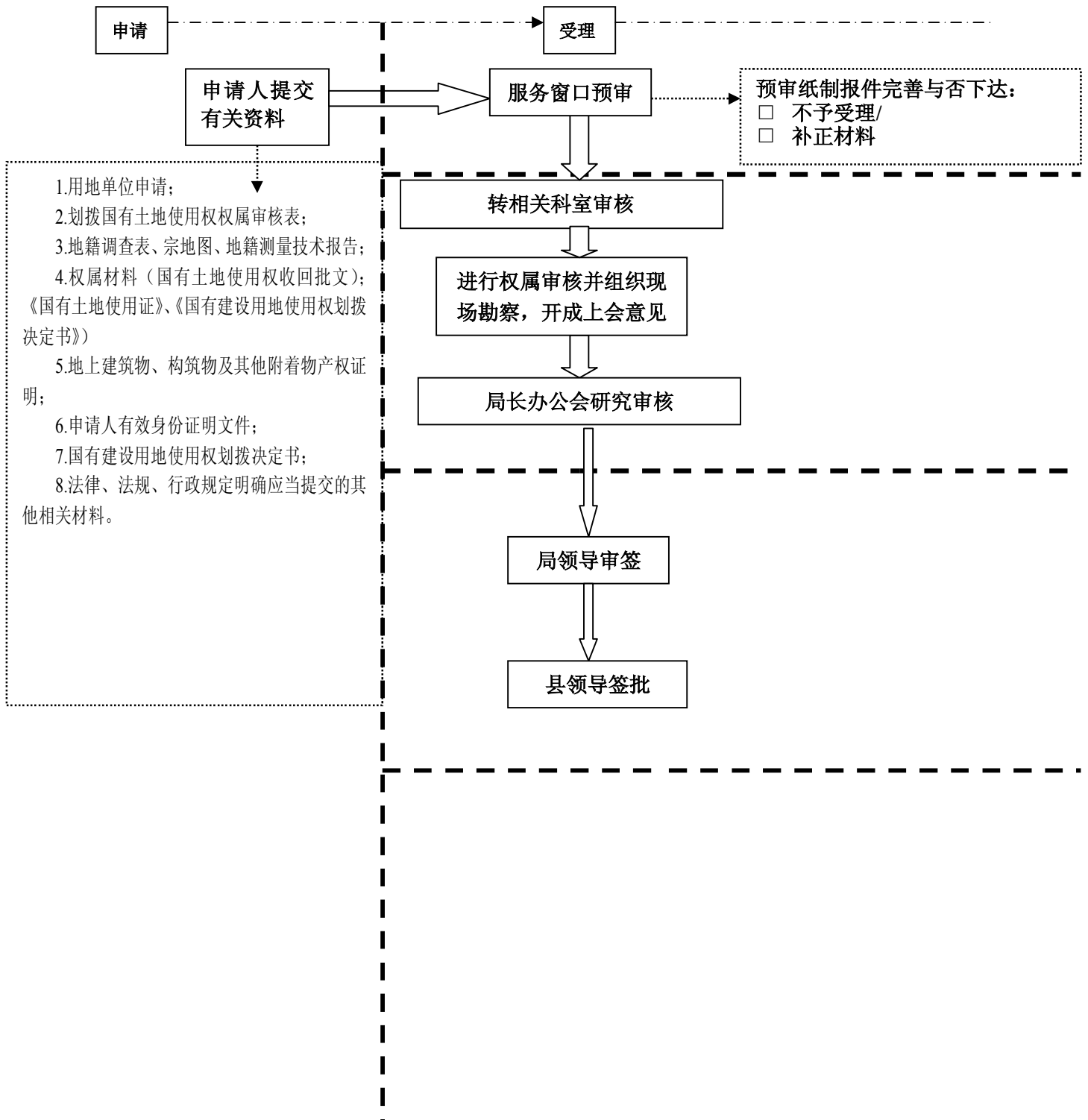
(二) 投诉举报的处理

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. 县国土局监察室经过初步核查，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；
7. 对收到的举报事项，县国土局监察室作出处理后，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；
8. 受理投诉举报人员要严格执行有关保密纪律。

附件 1

以划拨土地取得土地使用权改变土地用途的审核流程图



附件 2:

编号: _____

收回土地使用权
登记表

桓台县人民政府
年 月 日

原土地使用者			
原土地权属性质			
所在图幅号		地籍号	
收回土地坐落			
原批准面积		原批准用途	
收回土地理由			
收回土地的法律依据			
收回土地使用权面积		土地使用权类型	
		使用权终止日期	年 月 日
收回土地地上附属物情况		收回土地抵押查封情况	
收回土地证号（或批准文件及未办理土地登记情况声明）			
原土地使用者意见	县国土资源局意见	县政府意见	
(公章)	(公章)	(公章)	
(负责人签章)	(负责人签章)	(负责人签章)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	

收回土地使用权协议书

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》及有关土地法律、法规的规定，经桓台县人民政府批准，甲、乙双方协商，达成如下收回土地使用权协议：

- 1、收回土地位置：
- 2、收回土地面积：
- 3、收回土地补偿：
- 4、本协议一式四份，甲方执两份，乙方执两份。
- 5、本协议经甲、乙双方法人代表签字（盖章）后生效。

甲方（盖章）

法人代表（签章）

年 月 日

乙方（盖章）

法人代表（签章）

年 月 日

宗地籍图



粘
贴
线

四 至	东			
	西			
	南			
	北			
勘丈员		勘丈日期	比例尺	