

# 潮州市人民政府文件

潮府〔2017〕48号

---

## 潮州市人民政府关于印发《潮州市市城区 “三旧”改造项目完善历史用地手续 操作细则》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市市城区“三旧”改造项目完善历史用地手续操作细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



## 公开方式：主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

---

潮州市人民政府办公室

2017年11月1日印发

---

# 潮州市市城区“三旧”改造项目完善历史用地 手续操作细则

根据《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）、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）等有关“三旧”改造文件规定，结合我市实际，制定本操作细则。

一、完善“三旧”改造项目用地手续要与改造利用相挂钩，确保“三旧”改造工作规范有序开展。

二、完善历史用地手续指经市人民政府批准的改造方案，按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚）后，予以确认为集体建设用地；或农村集体建设用地申请征为国有土地；或农村集体建设用地完善征收手续等工作。

三、完善历史用地手续的宗地范围原则上以规划道路围合的范围作为一个相对完整的片区进行改造、完善用地手续。确实难以完整办理的，经区政府（管委会）同意，可分期申请办理。

## 四、完善集体建设用地手续的程序

（一）申请完善集体建设用地手续的“三旧”改造项目应提交以下资料：

1、村委会向市国土资源局提交完善“三旧”改造项目用地手续的请示。

- 2、市政府批准的“三旧”改造项目的方案。
- 3、用地规划意见。
- 4、完善集体建设用地手续红线图。
- 5、违法用地已落实处理（处罚）材料。

## （二）工作流程

1、市国土资源局在接到村委会的申请后，按潮国土资〔2012〕166号文组织内部联审，对项目用地是否纳入“三旧”改造规划和年度实施计划；是否已标图建库；是否符合土地利用总体规划；土地现状是否符合规定；土地权属是否清楚，有无争议；土地是否重复审批；用地时间是否符合规定，是否已按用地行为的不同时段落实处理（处罚）等进行审查。

2、市国土资源局将综合审查结果报市政府批准。

3、市政府批准后，市国土资源局予以发文确认为集体建设用地，抄送区政府（管委会）。

枫溪区的完善集体建设用地手续工作参照上述流程由枫溪区国土资源分局办理，并以枫溪区管委会名义上报市政府，由市政府办征求市国土局意见后办理。

## 五、1986年12月31日之前的用地确认为建设用地

“三旧”改造用地，其用地行为发生在1986年12月31日之前的，可依照国家土地管理局《确定的土地所有权和使用权的若干规定》进行确权，办理相应的集体建设用地或国有建设用地确权手续，并申请办理登记手续。

用地时间的确认以 1987 年的航摄图作为依据。如航摄图经村委会（或申报主体）确认确实与实际情况不符的，应根据粤国土资试点发〔2011〕199 号文的规定要求，由区政府（管委会）提供依据并予以确认后，报市国土资源局申请确权。具体应提交资料：

（一）村委会（或申报主体）向市国土资源局提交完善“三旧”改造项目用地手续的请示。

（二）市政府批准的“三旧”改造项目的方案。

（三）用地规划意见。

（四）确认为 1986 年 12 月 31 日之前的建设用地红线图。

（五）用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日前的图件及相关凭证。

工作流程按本操作细则第四条的规定执行。枫溪区的确认建设用地手续工作参照该流程由枫溪区国土资源分局办理，并以枫溪区管委会名义上报市政府，由市政府办征求市国土局意见后办理。

## 六、旧村庄建设用地转为国有建设用地

市国土资源局收到区政府（管委会）的函件后，组织材料报省国土资源厅、省人民政府审批。具体应提交资料：

（一）区政府（管委会）关于土地拟转为国有用地的函。

（二）经市人民政府同意的市国土资源局的审查意见（请示）。

(三) 农村集体经济组织的申请材料。

(四) 建设用地来源合法的证明材料。

(五) 申请的用地符合“三旧”改造规划及已纳入年度实施计划的相关材料。

(六) 拟占用土地 1: 10000 分幅土地利用现状图 (在图上标出用地位置)。

(七) 勘测定界报告及图件。

(八) 土地利用总体规划图 (在图上标出用地位置; 如提供的为局部规划图, 应标出图的规划期限、经纬度、坐标、图例等)。

(九) 上级国土资源管理部门要求提供的其他材料。

#### 七、旧村庄建设用地完善征收手续改变为国有建设用地

市国土资源局接到区政府 (管委会) 的函件后, 负责组织报批材料, 报市政府审查。市政府审查同意后, 以市政府请示上报省人民政府审批, 同时抄送省国土资源厅、省住房和城乡建设厅。具体应提交资料:

(一) 区政府 (管委会) 关于土地拟完善征收手续转为国有用地的函。

(二) 市人民政府关于“三旧”改造方案的请示文件 (含改造方案)。

(三) 申请用地已纳入“三旧”改造规划、年度实施计划的相关材料, 改造地块的控制性详细规划或相关规划成果。

(四) 需完善征收手续土地的权属证明。

(五) 与农村集体经济组织或农户签订的征地补偿协议及补偿兑现凭证。

(六) 用地涉及的听证、留用地、社保等相关证明材料。

(七) 按用地发生时土地管理法律政策落实处理(处罚)的凭证。

(八) 拟占用土地 1: 10000 分幅土地利用现状图(在图上标出用地位置)。

(九) 勘测定界报告及图件。

(十) 土地利用总体规划图(在图上标出用地位置;如提供的为局部规划图,应标出图的规划期限、经纬度、坐标、图例等)。

(十一) 如涉及“边角地、夹心地、插花地”的,提供“三地”农用地转用和土地征收相关材料。

(十二) 上级国土资源管理部门要求提供的其他材料。

八、申请人提交虚假材料或采用其他欺骗、隐瞒手段,将不符合条件的项目用地申报完善历史用地手续,骗取审批机关同意的,由审批机关撤销其批准文件,并依法追究相关人员的责任。

九、农村基层群众自治组织及其工作人员、行政机关及其工作人员滥用职权徇私舞弊,为不符合条件的项目用地提供虚假证明、违法办理用地手续的,依有关规定撤销用地手续,并

依法追究责任人责任。

十、上报省政府及其工作部门材料如有变动，以省的最新文件要求为准。

十一、本操作细则自颁布之日起实施，有效期至 2021 年 12 月 31 日。原《潮州市“三旧”改造项目完善用地手续审批程序补充规定》同时废止。

附件 1：关于 xx 村申报改造项目土地改变为国有建设用地  
手续的函

附件 2：“三旧”改造涉及旧村庄建设用地改变为国有建设  
用地审核流程

附件 3：“三旧”改造涉及旧村庄建设用地征收为国有建设  
用地审核流程

附件 4：完善集体建设用地手续工作流程

附件 1:

## 关于 xx 村申报改造项目土地改变为国有建设 用地手续的函

潮州市国土资源局:

我区 xx 村旧 xx 改造项目方案分别于\_\_\_\_年 月 日经市政府批准同意，项目总面积\_\_\_\_亩。现该村集体经济组织拟将集体建设用地申请改变为国有建设用地，经进一步核实，剔除权属不清用地面积\_\_\_\_亩、水工建筑用地\_\_\_\_亩、公路用地\_\_\_\_亩后，实际符合申报改变为国有建设用地条件的土地面积\_\_\_\_亩。

在申报改变为国有性质的\_\_\_\_亩地块范围内，我区已对土地和房屋权属有关事项进行公告，截止目前未引发任何纠纷；相关产权人对实施改造也无不同意见，权属清楚。改造项目用地申报改变为国有事项已经 xx 村村民代表大会 2/3 以上人员同意，涉及的居民住宅已经 xx% 住户同意。为加快项目进展，请市国土资源局为上述\_\_\_\_亩土地予以确认集体建设用地后，组织有关材料向省国土资源厅申请改变为国有建设用地相关手续。

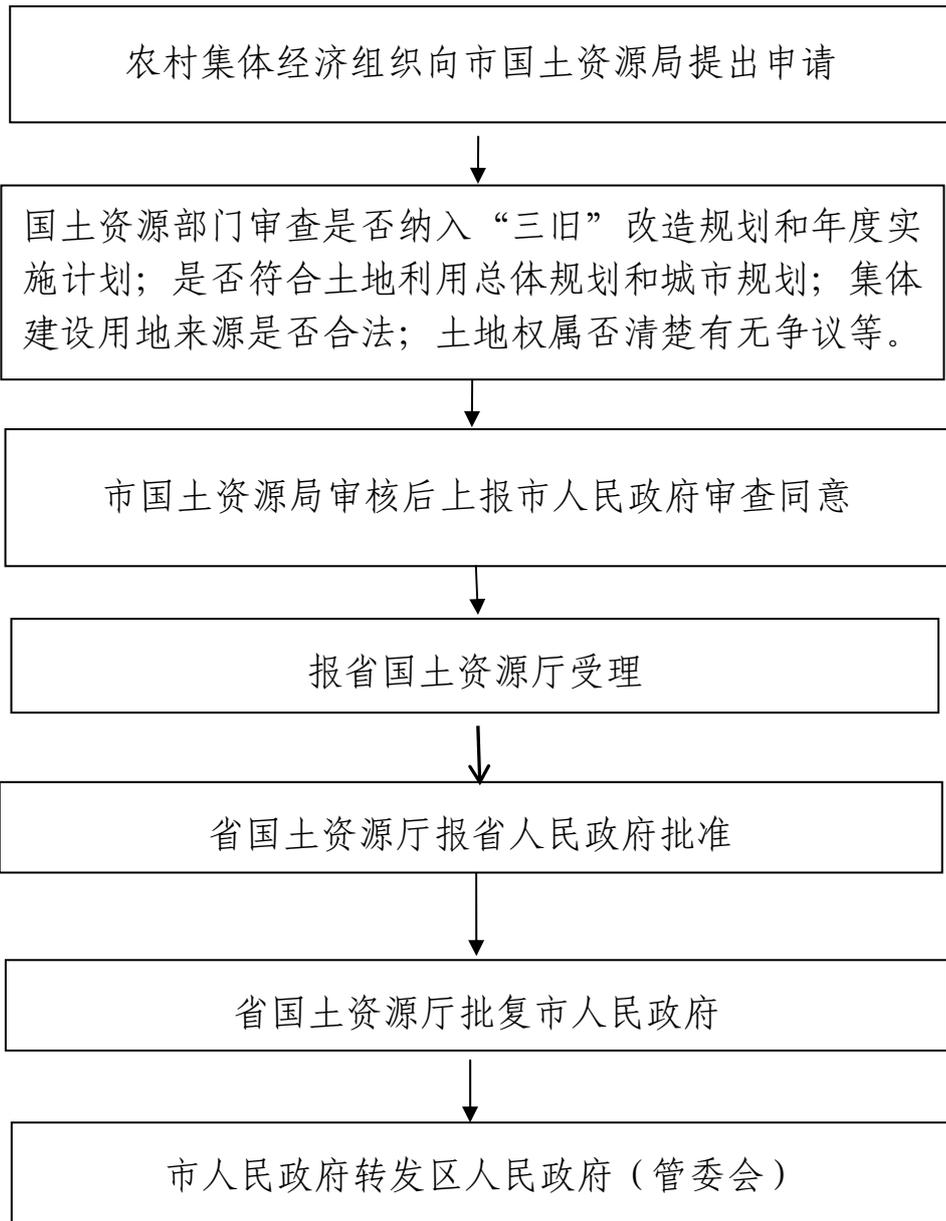
此函，请予支持。

xx 区人民政府

xx 年 xx 月 xx 日

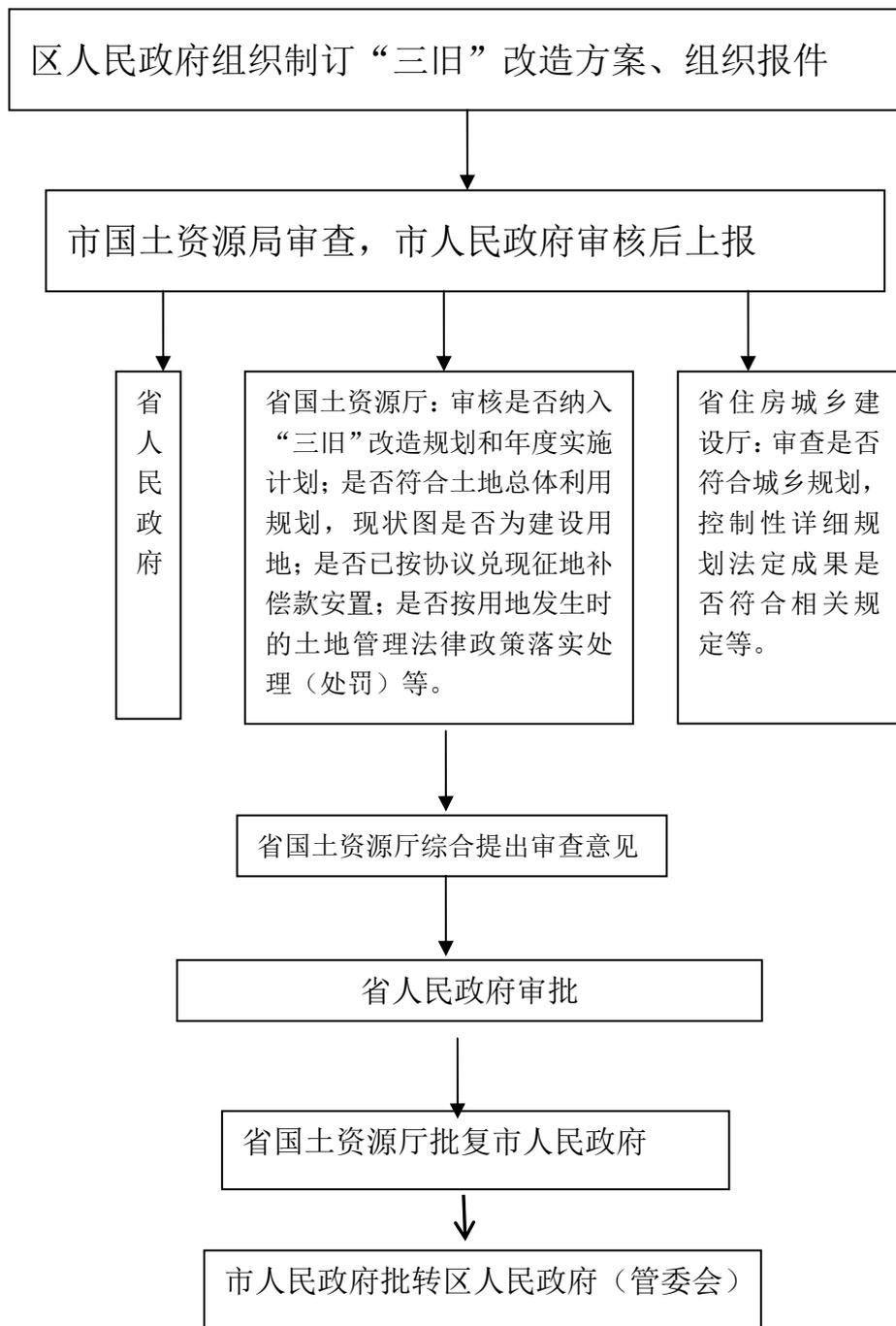
附件 2:

## “三旧”改造涉及旧村庄建设用地 改变为国有建设用地审核流程



附件 3:

## “三旧”改造涉及旧村庄建设用地征收为 国有建设用地审核流程



附件 4:

## 完善集体建设用地手续工作流程

