四川省自然资源厅

建设用地改变用途审核办事指南

 一、适用范围

由省人民政府颁发国有土地使用权证书的省级机关、省属事业单位（包括中央在川企业）申请划拨土地使用权改变用途。

 二、设定依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号） 第十二条：依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。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。

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第72号）第十八条 ：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。

（三）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号）第十八条 ：土地使用者需要改变土地使用权出让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。

（四）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）第六条 ：依法改变土地所有权、使用权的，因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权、使用权的变更，自变更登记之日起生效。 依法改变土地用途的，必须持批准文件，向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机关依法进行变更登记。

（五）四川省人大常委会关于《四川省<中华人民共和国土地管理法>实施办法》第八条第一项的解释；四川省人民代表大会常务委员会公告第93号，全文。

（六）《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（（国土资发〔2006〕114号， 2006年5月31日印发））第六条：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。

 三、申请条件

 （一）已取得国有土地使用权证书；

 （二）具有申请主体资格;

 （三）符合城市规划并取得地块规划设计条件；

 （四）地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；

 （五）不在《国有建设用地使用权出让合同》、《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的范围内;

 （六）无司法机关等依法进行了权利限制的宗地。

 四、申请材料

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料名称 | 详细要求 | 材料来源 | 备注 |
| （一） | 土地权属单位或其上级部门申请 内容包括：事由、土地位置、面积、用途和部门意见及申请办理的具体事项等内容 | A4纸打印，原件1份，须为红头文件加盖公章，附PDF格式电子文档1份（内容清晰可辨） | 申请人提交 | 申请书需留公司负责人及承办工作人员联系电话 |
| （二） | 土地使用权证、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同  | 复印件1份，加盖鲜章并注明与原件一致，查验原件，附PDF格式电子文档1份（内容清晰可辨） | 申请人提交 | 土地使用权证被抵押的，需提供银行同意改变使用条件的证明文书 |
| （三） | 地上建筑物、构筑物及其他附着物的产权证明 | 复印件1份，加盖鲜章并注明与原件一致，查验原件，附PDF格式电子文档1份（内容清晰可辨） | 申请人提交 |  |
| （四） | 城乡规划部门改变土地用途的批准文件 | 原件1份，须为红头文件加盖公章，附PDF格式电子文档1份（内容清晰可辨） | 城乡规划部门出具，申请人提交 |  |
| （五） | 有效身份证明文件，包括：（申请登记机关、事业法人登记凭证复印件，企业工商营业执照复印件、组织机构代码证（统一社会信用代码证）、法人代表身份证明书、 | 复印件1份，加盖鲜章并注明与原件一致，查验原件，附PDF格式电子文档1份（内容清晰可辨） | 申请人提交 | 委托他人办理的，须由法人出具授权委托书、委托人和受托人的有效身份证明。授权委托书要写明委托事项和权限，除授权办理具体事务外，还包括是否代为签收文书、变更或撤回申请。 |
| （六） | 涉及共有权产权人的，应当提供共有人书面同意的意见 | 复印件1份，加盖鲜章并注明与原件一致，查验原件，附PDF格式电子文档1份（内容清晰可辨） | 申请人提交 |  |
| （七） | 地籍测量资料 | 原件1份，加盖鲜章，附PDF格式电子文档1份（内容清晰可辨） | 申请人提交 | 部分土地面积改变用途的，应提供地籍测量资料。 |

 五、办理流程

（一）申请人持上述申报材料向省政务服务和资源交易服务中心自然资源厅窗口提交申请。

（二）省政务服务和资源交易服务中心自然资源窗口进行形式审查。对属于受理范围，申请材料齐全、符合法定形式的，当场受理并出具受理通知书；对申请材料不齐全或者不符合法定形式的，在收到申请材料后当场或5个工作日内一次性书面告知申请人需要补正的全部内容，对不属于受理范围的，不予受理并出具不予受理通知书，并告知向有受理权限的机关申请。

 （三）省自然资源厅在收到申请后，对报件进行初步审查，并对拟改变用途的权属、用途等进行实地调查；

 （四）对经审核且符合要求的报件拟文上报省人民政府。

 六、办理时限

办理总时限：36个工作日（法定时限：30个工作日；转外时限：6个工作日）

承诺办理总时限：36个工作日（承诺时限：30个工作日；转外时限：现场踏勘6个工作日）

 七、收费情况

 不收费。

 八、办理结果名称

 关于xx建设用地改变用途审核的意见

 九、数量限制

 无。

 十、办理方式

窗口办理。

 十一、办理时间、地点及联系方式

 （一）办理时间

 工作日（上午9:00—12:00；下午：13:00—17:00）

 （二）现场办理地点

 四川省政府政务服务和公共资源交易服务中心6楼60-64号窗口（成都市青羊区草市街2号）

 （三）网上办事大厅

 四川政务服务网：www.sczwfw.gov.cn

 四川省自然资源厅：dnr.sc.gov.cn

 （四）联系方式

 业务咨询电话：（028）87030635

 政府服务热线（监督电话）：12345

 十二、注意事项

 无。

建设用地改变用途审核审查工作细则

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 审查内容 | 审查标准 | 依据 | 注意事项 |
| 1 | 土地权属单位申请  | 1. 申请内容必须注明土地位置、面积、土地登记用途、拟变更土地用途；2. 申请单位要求改变用途面积与图纸、实际测量面积一致；3.主管部门同意改变用途的文件齐全；4. 符合改变土地用途的相关法律法规规定。 | 《协议出让国有土地使用权规范》（试行）第六、七、八条 |  |
| 2 | 土地使用权证、划拨决定书 | 1.属于本行政区域内的划拨土地使用权；2.具备申请主体资格；3.与申请内容一致，印章齐全。 | 《协议出让国有土地使用权规范》（试行）第六、七、八条 |  |
| 3 | 地上建筑物、构筑物及其他附着物的产权证明 | 内容一致，印章齐全。 | 《协议出让国有土地使用权规范》（试行）第六、七、八条 |  |
|  | 城乡规划部门改变土地用途的批准文件， | 申请地块拟改变用途与规划、环保部门出具的许可文件一致，文件印章齐全。 | 《协议出让国有土地使用权规范》（试行）第六、七、八条 |  |
| 4 | 有效身份证明文件 | 1. 申请人必须真实、一致；2.申报材料齐全。
 | 《协议出让国有土地使用权规范》（试行）第六、七、八条 |  |
| 5 | 授权委托书 | 凡经办人不是法定代表人本人的，企业应当提交法定代表人签署的《授权委托书》，并加盖公章。 |  |  |
| 6 | 共有人书面同意的意见 | 涉及共有权产权人的，应当提供共有人书面同意的意见。 | 《协议出让国有土地使用权规范》（试行）第七条7.2.1 |  |
| 7 | 地籍测量资料 | 部分土地面积改变用途的，应提供地籍测量资料。 |  |  |