

汕头市人民政府文件

汕府〔2018〕50号

汕头市人民政府关于印发汕头市承接省政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权工作方案的通知

各区县人民政府，市政府有关部门、有关直属机构：

《汕头市承接省政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权的工作方案》业经第十四届26次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。在执行过程中遇到问题，请径向市国土资源局（市“三旧”办）反映。



汕头市政府承接省政府委托“三旧”改造涉及 土地征收审批职权工作方案

根据《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令第248号）和《广东省国土资源厅关于印发〈广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号），为做好省政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权的承接工作，明确职责分工，优化审批流程，提高审批质量和效率，切实防范风险，确保委托职权“接得住、用得好、可持续”，结合我市实际情况，制定本方案。

一、承接事项

（一）涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，由市政府根据省政府委托审批，对申报用地是否纳入标图建库范围，是否符合土地利用总体规划、地类权属是否清楚、建设用地来源是否合法、是否经本农村集体经济组织（或村民委员会）依法表决同意、改造方式和供地方式是否符合相关规定，相应由市“三旧”办（市国土资源局）审查。

（二）涉及完善土地征收手续的，市人民政府根据省政府委托按照省“三旧”改造政策规定审批。具体包括：

1. 用地行为发生在1986年12月31日之前的，已确权为集体建设用地，还需办理土地征收手续的，市人民政府根据省政

府委托参照旧村庄集体建设用地征收为国有建设用地的方式审批。

2.用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的，符合土地利用总体规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并已落实，市人民政府根据省政府委托依据 1988 年修订的《土地管理法》有关规定，市、区（县）国土资源局落实处理（处罚）措施后按土地现状办理征收手续，同时市人民政府根据省人民政府原有授权同步审批改造方案。

3.用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，符合土地利用总体规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地补充协议并已落实补偿，属省人民政府审批权限的，市人民政府根据省政府委托按照 1998 年修订的《土地管理法》有关规定审批，市、区（县）国土资源局落实处理（处罚）措施后按土地现状办理征收手续；市人民政府根据省人民政府原有授权同步审批改造方案。

对申报用地是否纳入标图建库范围、是否符合土地利用总体规划、地类权属是否清楚、是否已签订征地协议并兑现征地补偿安置、是否已按用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）、改造方式和供地方式是否符合相关规定、是否按用地发生时的法律政策举行听证，相应由市“三旧”办（市国土资源局）审查。对申报用地是否纳入“三旧”改造规划、是否符合城乡规划相应由市城乡规划局审核。

（三）“三地”涉及办理农用地转用和土地征收手续的，市人民政府根据省政府委托按照省“三旧”改造政策规定审批；原已授权市人民政府行使的农转用审批职权，仍按原授权批复执行。其中面积大于3亩或者累计面积超过改造项目主体地块（不含“三地”面积）面积10%的，且原则上不超过20%，由市政府根据省政府授权按照个案处理原则进行审批。对“三地”是否符合定义（包括与主体地块位置关系、面积和比例要求）、纳入改造范围的必要性是否充分、是否符合土地利用总体规划、地类权属是否清楚、是否落实补偿安置、是否落实用地计划指标和耕地占补平衡、是否涉及缴纳新增建设用地使用费相应由市“三旧”办（市国土资源局）审查。“三地”涉及办理社保、林地审核的，参照新增建设用地报批的相关规定，与用地审批并行办理。

二、实施要求

（一）实施期限

省政府委托事项实施期限暂定1年（从2018年1月8日起至2019年1月8日止），期满后省政府将根据实施效果评估情况决定是否延期。

（二）审查规范

严格按照广东省国土资源厅《广东省“三旧”用地报批标准化审查手册》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）、《广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知》（粤

国土资三旧发〔2018〕26号）和广东省国土资源厅《省政府审批建设用地报批材料范本（2018年修订版）》（粤国土资利用发〔2018〕25号）要求审查、审批。

（三）报批程序

1.涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的

（1）农村集体经济组织提出旧村庄建设用地转为国有建设用地的申请，经所在街道（镇政府）加具意见后报区（县）国土资源（分）局；

（2）区（县）国土资源（分）局对申报材料进行审查、组卷，提出审查意见报区（县）政府；

（3）区（县）政府同意后，以区（县）国土资源（分）局名义报市“三旧”办（市国土资源局）审查；

（4）市“三旧”办（市国土资源局）提出审核意见报市府办；

（5）由市府办按程序逐级呈报至市政府主要领导签批。

2.涉及完善土地征收手续的

（1）金平区、龙湖区

①申请主体按要求编制改造方案，并向区政府提出同步审批改造方案和完善土地征收手续的申请，由区“三旧”改造办公室受理；

②区“三旧”办组织改造方案公示，组织市和区有关部门、街道按要求对改造方案和完善土地征收手续事项进行审查、组

卷，提出综合审查意见报区政府同意后，以区政府名义向市政府提出同步审批改造方案和完善土地征收手续的请示，由市“三旧”办（市国土资源局）受理；

③市“三旧”办（市国土资源局）受理后，对改造方案和完善土地征收手续事项，提出审核意见报市府办；

④由市府办按程序逐级呈报至市政府主要领导签批。

（2）其他区（县）

①申请主体按要求编制改造方案，并向区（县）政府提出同步审批改造方案和完善土地征收手续的申请，由区（县）“三旧”办受理；

②区（县）“三旧”办组织改造方案公示，组织区有关部门、街道按要求对改造方案和完善土地征收手续事项的审查、组卷，提出综合审查意见报区（县）政府同意后，以区（县）政府名义向市政府提出同步审批改造方案和完善土地征收手续的请示，由市“三旧”办（市国土资源局）受理；

③市“三旧”办（市国土资源局）受理后，征求市城乡规划局意见，提出综合审核意见报市政府办公室；

④由市府办按程序逐级呈报至市政府主要领导签批。

3. “三地”涉及办理农用地转用和土地征收手续的

（1）“三地”与主体地块一并组卷上报：主体地块按旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式报批的，由区（县）国土资源（分）局审查、组卷，经区（县）政府同意后报市“三

旧”办（市国土资源局）审核，市“三旧”办（市国土资源局）提出审核意见报市府办，由市府办按程序逐级呈报至市政府主要领导签批；主体地块按完善土地征收手续方式报批的，由区（县）“三旧”办审查、组卷，经区（县）政府同意后报市“三旧”办（市国土资源局）审核，市“三旧”办（市国土资源局）审核提出审核意见报市府办，由市府办按程序逐级呈报至市政府主要领导签批。

（2）“三地”单独组卷上报的，由区（县）国土资源（分）局审查、组卷，经区（县）政府同意后报市“三旧”办（市国土资源局）审核，市“三旧”办（市国土资源局）提出审核意见报市府办，由市府办按程序逐级呈报至市政府主要领导签批。

（四）用地批复

经市政府审批依法作出的用地批准文件，采用广东省人民政府空白公文稿纸印制，单独编号（编号规则为：粤府土审（05）〔年份〕**号），加盖广东省人民政府国土审批专用章（05）号章，具体批复范本按照粤国土资三旧发〔2018〕26号文要求制作。

（五）社保审核

涉及土地征收的经农村集体经济组织表决同意可不再举行听证、办理社保审核。若需落实征地社保，则社保审核与“三地”报批组卷和审批同步开展，并行办理，不再作为建设用地报批受理的前置条件，但未完成征地社保审核和落实征地社保

的，区（县）政府不得强行收地和供地。

（六）林地审核

使用林地审核与“三地”报批组卷和审批同步开展，并行办理，不再作为建设用地报批受理的前置条件，但不得将使用林地审核工作后置到用地审批完成后开展，要严格依据有关法律法规及国家林业局第35号令等规定办理使用林地手续。未取得《使用林地审核同意书》的，不得未批先占，不得进行土地平整等前期基础设施建设，不得办理土地供应手续，违反《森林法》及实施条例的，将依法严肃查处。

（七）缴交新增建设用地有偿使用费

涉及缴交新增建设用地有偿使用费的，市政府审批后由市国土资源局根据事权与财权相匹配的原则，结合我市土地管理体制向市财政局或各区（县）政府核发缴费通知。市财政局或各区（县）完成缴交手续后将凭证交换至市国土资源局。

（八）批复及批后实施工作

市国土资源局收到市财政局或各区（县）提交的缴费凭证后代市政府办理核发、转发，并跟进后续备案、归档等工作。各区（县）根据用地批复开展批后实施等相关工作。

三、职责分工

（一）市人民政府：在委托权限范围内，实施“三旧”改造涉及土地征收审批，并组织下属相关职能部门对报批材料进行审核，相关批准情况按规定上报备案并向社会公开，主动接

受省人民政府、上级业务主管部门及社会公众监督。因行使委托审批权限引起行政复议或行政诉讼的，承担具体行政复议答复、应诉责任，负责准备被申请复议、被诉行政行为相关的事实、证据、依据、程序等材料，提出书面答复或答辩意见；省政府负责人不能出庭应诉的，委托市人民政府负责人或其职能部门工作人员出庭应诉。因行政复议或行政诉讼产生不利法律后果的，需向省人民政府承担相应责任，依法向负责审核审批工作的本级政府及其职能部门以及有故意或重大过失的责任人员进行追责，对相关责任人员依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。涉及行政赔偿的，承担具体赔偿责任，在支付完毕赔偿金后，依法责令负责审核审批工作有故意或重大过失的工作人员承担部分或全部赔偿费用。市人民政府不以自己的名义行使委托审批权限，不再委托其他行政机关、社会组织或者个人实施。

（二）市“三旧”办（市国土资源局）：是市人民政府实施“三旧”改造工作的业务主管部门，负责依据我省“三旧”改造政策规定对需报市人民政府审批的“三旧”改造涉及土地征收（包括旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、完善土地征收手续以及“边角地、夹心地、插花地”农用地转用和土地征收）报批材料进行审核，提出明确审核意见供市人民政府决策。因审核工作开展不力而产生不利的法律后果的，需承担相应责任。对“三旧”改造项目监管系统做好审核、检查、更新，指

导监督区（县）做好填报工作。与省建立审批工作沟通机制，确保审批工作符合相关政策。适时开展委托审批权限实施情况评估，研究提出改进工作的措施建议。在市人民政府的指导下做好相关行政复议答复、应诉工作。

（三）市城乡规划局：负责依据我省“三旧”改造政策规定对需报市人民政府审批的“三旧”改造涉及完善土地征收报批材料中涉及城乡规划情况进行审核，提出明确审核意见。因审核工作开展不力而产生不利的法律后果的，需承担相应责任。

（四）市财政局：负责中心城区（金平区、龙湖区）范围内“三旧”改造涉及新增建设用地有偿使用费缴交工作。

（五）市人社局：负责“三地”涉及土地征收社保审核工作，确保征地社保与用地报批同步开展，提高行政效能，及时完成社保审核。

（六）市林业局：负责“三地”涉及林地审核工作，确保使用林地审核与用地报批同步开展，提高行政效能，及时完成使用林地项目申报材料的审核和转上报。

（七）市法制局：因市人民政府行使委托审批权限而引起行政复议和行政诉讼的，负责有关法律法规的咨询和指导。

（八）区（县）政府：负责严格按照上级“三旧”改造主管部门、国土资源部门制定的“三旧”改造涉及土地征收审批的要求组卷、审查、审核，提升用地报批组卷质量；按规定缴交各区（县）应承担的新增建设用地有偿使用费；负责对涉及

农村集体经济组织（或村民委员会）表决结果进行实质性审查；对上报的“三旧”改造涉及土地征收报批材料的真实性、准确性、合规性负责，配合开展因行使委托审批权限引起行政复议或行政诉讼的具体应议、应诉工作，因材料真实性、准确性、合规性引起行政复议或行政诉讼的，承担相应法律法规责任；涉及行政赔偿的，承担具体赔偿责任。

四、印章管理和使用

（一）印章使用权限

根据《广东省国土资源厅关于明确广东省人民政府国土审批专用号章和省政府空白公文稿纸使用管理有关事宜的函》（粤国土资办公函〔2018〕578号），委托市政府行使的审批职权事项，包括“三旧”改造涉及完善土地征收手续、“边角地、夹心地、插花地”农用地转用和土地征收审批、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地等依法由省政府批准的事项，经市政府主要领导批准并逐级履行使用印章审批手续后方可使用，未经批准不得擅自使用国土审批专用章。

（二）印章的管理

1.国土审批专用章由市府办保密室保密员负责保存和管理，使用专用章必须在保密室内，并认真履行专用章使用登记手续。

2.市府办印章管理人员必须严格遵守用印规定和操作规程，用印前必须检查是否符合用印要求和范围，公文呈批表上是否经市政府有关负责人签批，防止错漏。不得擅自修改有关内容，

不得在空白的公文纸和未填好的各类表格、合同、证明上加盖专用章。

3.专用章存放必须保障安全，印章在不使用的情况下必须存放在保险柜或铁皮柜内，不得随意放置。印章管理人员临时请假休假，市府办应指定临时保管人员负责保管并做好印章使用登记手续；印章管理人员变更时，市府办应重新指定人员保管并办理交接手续。

4.国土审批专用章严禁携带外出使用，专用章如有损坏、遗失等情况应及时向省政府办公厅、省国土资源厅报告。

（三）公文稿纸的管理

省政府空白公文稿纸由市府办按规定负责保存和管理，并认真履行公文稿纸领用使用登记手续。

五、有关要求

“三旧”改造涉及土地征收审批的市直有关部门和各区（县）人民政府要加强组织领导，制订具体贯彻落实的实施意见，主动配合做好调整实施事项的衔接落实工作，优化办事流程，提高办事效率，严格依法依规办事，利用信息化手段强化业务监管，切实提升我市用地保障和服务水平。

抄送：广东省国土资源厅。

市委办公室、市编办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室。

汕头市人民政府办公室

2018年6月5日印发
