土地出让合同变更协议签订、建设用地规划许可证、建设用地批准书合并办理办事指南

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | | | **事项名称** | | | 土地出让合同变更协议签订、建设用地规划许可证、建设用地批准书合并办理 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **2** | | | **实施依据** | | | 1．《中华人民共和国城乡规划法》（2015年修正）第三十八：条在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。  2．《广州市城乡规划条例》（市人大公告第56号）第三十条：建设项目的规划管理实行建设项目规划选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可、建设工程规划核实等制度。  3．《广州市城乡规划程序规定》（广州市人民政府令第59号）第二十八条：市辖各区的建设用地规划许可证，由市城乡规划主管部门核发。县级市的建设用地规划许可证，由县级市城乡规划主管部门核发；其中位于市总体规划重要控制区内的建设项目，核发建设用地规划许可证前应当报经市城乡规划主管部门审查同意。建设用地规划许可证的内容包括建设单位、建设项目、建设用地使用性质、规划用地界限、规划用地面积、建设用地规划红线图等，其中建设用地红线图中用地界址坐标应当采用国家坐标和广州坐标标注，无现状地形图或者现状地形图未更新的，应当经现场放线核实确认。根据规划管理需要，城乡规划主管部门可以同时提供规划条件。  第三十条：以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，城乡规划主管部门应当根据国土房管行政管理部门（土地储备部门）的要求提供规划条件。以出让方式取得土地使用权的建设单位，在签订国有土地使用权出让合同，并取得建设项目的批准、核准、备案文件后，向城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。  4．《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号,1987年1月1日实施，2004年8月28日修订）第五十三条：经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经土地行政主管部门审查，报本级人民政府批准。  5．《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1998年12月27日颁布，2014年7月29日修订）第二十二条第（三）款：供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同。  6．《建设用地审查报批管理办法》（国土资源部令第3号，1999年3月2日颁布，2016年11月25日第二次修正）第三条：县级以上国土资源主管部门负责建设用地的申请受理、审查、报批工作。  7．《广州市地下空间开发利用管理办法》（广州市人民政府令第61号，2012年2月1日起施行）第十五条：开发利用地下空间应当取得地下建设用地使用权；第十九条：通过公开出让方式取得单建地下空间的，按照以下程序办理供地手续：(一)由储备机构向城乡规划主管部门申请规划条件。(二)由国土房管主管部门组织公开出让。(三)受让人与国土房管主管部门签订国有建设用地使用权出让合同。(四)受让人凭国有建设用地使用权有偿使用合同和土地有偿使用费用支付凭证向国土房管主管部门申请土地登记，领取国有土地使用证。(五)受让人向发展改革主管部门申请项目审批、核准或者备案。(六)受让人凭国有建设用地使用权有偿使用合同等文件向城乡规划主管部门申请建设用地规划许可证。(七)受让人凭土地登记文件等材料向国土房管主管部门申领建设用地批准书。  8．《广州市申请使用建设用地规则》（穗府〔2015〕15号，2015年7月1日起施行，有效期5年）第三点，国有建设用地办理程序（四）储备用地的供应程序4、以公开出让方式供应储备用地的程序（4）申领建设用地批准书和办理土地登记：用地单位凭国有建设用地使用权有偿使用合同、项目核准或备案文件以及建设用地规划许可证，向国土资源和规划部门申领建设用地批准书。  9.《广州市人民政府关于建设工程项目审批制度改革的实施意见》（穗府~~[~~〔2017〕~~]~~9号）第二条第（一）款第2点已取得规划条件且具备土地供应条件的建设工程项目，可与项目核准/备案登记同步申办建设用地规划许可证、建设用地批准书。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **3** | | | **实施机关** | | | 广州市国土资源和规划委员会 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **4** | | **办理期限** | | | | **法定期限** | | 45个工作日 | | | | | | | | **承诺期限** | | | | | 3个工作日（2项合办）或6个工作日（3项合办） |
| **5** | | **受理方式及条件** | | | | 现场受理申请地点、联系电话及服务时间 | | 市政务中心窗口，越秀、白云、天河、荔湾、海珠、黄埔、花都、番禺、南沙、增城、从化区国土资源和规划局窗口或区政务中心窗口。具体信息详见以下网址：<http://www.gzlpc.gov.cn/gtzy/c100067/list_zxfw.shtml>。 | | | | | | | | | | | | | |
| 网上申请（预约地址） | | http://www.gzlpc.gov.cn/“在线服务”栏目 | | | | | | | | | | | | | |
| 预约电话 | | 无 | | | | | | | | | | | | | |
| 受理条件 | | 申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料。 | | | | | | | | | | | | | |
| 办理时限 | | 当场受理或按规定补正材料之日受理，受理之后0.5个工作日内转交经办处室（单位） | | | | | | | | | | | | | |
| **申请材料** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **序号** | **材料名称** | | | | | | **形式和份数** | | | **规范化要求** | | | | **材料来源** | | | | | **类型** | | |
| 1 | 立案申请表 | | | | | | 原件正本(收取) [1份] | | | 成立项目公司的，原受让人、项目公司均加盖公章 | | | | | 申请人 | | | | | 通用 | |
| 2 | 申请人身份证明 | | | | | | 复印件副本(核验) [1份] | | | 1.企业法人提交营业执照，事业单位法人提交事业单位法人证书或组织机构代码证，社团法人提交社会团体法人登记证书，农村集体经济组织提交社会诚信服务凭证或广东省农村集体经济组织证明书，自然人提交身份证、军官证、警官证、护照或其他身份证明  2.成立项目公司的，原受让人、项目公司均需提供并加盖公章 | | | | | 工商、国家事业单位登记管理局、质量技术监督部门、民政部门、标准化研究院、地方人民政府、行政机关 | | | | | 通用 | |
| 3 | 法定代表人身份证明书和授权委托书 | | | | | | 原件正本(收取) [1份] | | | 1.委托书应包含委托内容、权限、期限、1-2名代理人姓名、身份证件号、联系电话  2.原受让人、项目公司均需提供并盖公章 | | | | | 申请人 | | | | | 通用 | |
| 4 | 法定代表人、受委托代理人身份证明 | | | | | | 复印件正本(核验) [1份] | | | 1.身份证、军官证、警官证、护照或其他身份证明  2.法定代表人身份证明复印件加盖公章、不需原件核验 | | | | | 行政机关 | | | | | 通用 | |
| 5 | 企业名称预先核准通知书或企业名称自主申报告知书 | | | | | | 复印件正本(核验) [1份] | | | 原受让人、项目公司均加盖公章 | | | | 工商 | | | | | | 成立项目公司的需提供 | |
| 6 | 国有建设用地土地出让合同 | | | | | | 复印件正本 [1份] | | | 原受让人加盖公章 | | | | 国土规划部门 | | | | | | 通用 | |
| 7 | 成交确认书 | | | | | | 复印件正本 [1份] | | | 原受让人加盖公章 | | | | 广州公共资源交易中心 | | | | | | 通用 | |
| 8 | 公司章程 | | | | | | 复印件正本 [1份] | | | 原受让人、项目公司均加盖公章 | | | | 申请人 | | | | | | 成立项目公司的需提供 | |
| 9 | 项目公司股权情况说明 | | | | | | 复印件正本 [1份] | | | 原受让人、项目公司及其股东均加盖公章 | | | | 申请人 | | | | | | 成立项目公司的需提供 | |
| 10 | 广东省非税收入（电子）票据 | | | | | | 复印件正本 [1份] | | | 原受让人、项目公司均加盖公章 | | | | 财政部门 | | | | | | 成立项目公司、窗口工作人员发给申请人的《告知函》明确缴交土地出让金的需提供 | |