

潮州市人民政府关于印发《关于完善市城区部分国有用地手续有关问题的意见》的通知

潮府规〔2020〕13号

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《关于完善市城区部分国有用地手续有关问题的意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2020年7月24日

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

2020年7月24日印发

关于完善市城区部分国有用地手续 有关问题的意见

为妥善解决历史遗留问题，保障国家、集体和公民的合法权益，根据《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》、《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）、《中共广东省委 广东省人民政府关于深化国有企业改革的决定》（粤发〔2005〕15号）、《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）等相关规定，现就完善我市市城区（包括湘桥区、枫溪区，不含潮安区）部分国有用地手续提出如下意见：

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，按照“依法依规，实事求是、尊重历史、分类处理，盘活存量土地资源”的原则，以问题为导向，妥善解决历史遗留问题。

二、处置类型

- （一）经人民法院裁定需办理国有土地使用权转移登记的；
- （二）国有、集体企业改制涉及土地使用权、房产权属变

更登记、转移登记的；

（三）经拍卖行竞拍取得的国有企业、集体企业的国有土地使用权转移登记的。

2017年8月31日（原潮府〔2017〕32号文施行之日）后新发生的以上第（二）、第（三）处置类型，不适用本意见。

三、处置原则

（一）以上三种处置类型，均可由现权益人（买受人、改制后企业或资产承接人，下同）直接向市自然资源局申请办理土地、房产权属变更登记、转移登记。

（二）以上三种类型取得不动产，原土地性质属国有划拨用地的，除国有、集体企业改制中符合《划拨用地目录》或相关法律法规规定，经批准保留划拨用地方式外，均应按土地有偿使用原则办理划拨用地补办出让手续，并可由现权益人向市自然资源局提出申请，由市自然资源局按规定组织地价评估、拟订协议出让方案，报经市人民政府批准后，签订国有土地使用权出让合同，收取土地出让金，给予办理划拨用地补办出让手续，现权益人应依法依规缴纳相关税费。

四、分类处理

（一）属人民法院裁定类型。

由人民法院生效的法律文书所载明的现权益人持人民法院生效法律文书等资料，向市自然资源局申请办理不动产转移登记手续。

原土地性质属出让用地的，经现权益人在向税务部门申请

办理转让涉税手续后，直接申请办理不动产转移登记手续。

原土地性质属国有划拨用地的，市自然资源局应按现权益人的申请先予办理划拨用地补办协议出让手续，再办理不动产转移登记手续。

（二）属国有、集体企业改制类型。

改制企业（或现权益人）须持区级（含区级，下同）以上人民政府（管委会）批准的土地使用权处置方案或市级（含市级，下同）以上主管部门、区级以上人民政府（管委会）改制批准文件等资料，向市自然资源局申请办理不动产变更登记、转移登记手续。

原土地性质属出让用地的，改制企业（或现权益人）在向税务部门申请办理转让涉税手续后，直接申请办理不动产变更登记、转移登记手续。

原土地性质属国有划拨用地，改制后符合《划拨用地目录》或相关法律法规规定可以保留划拨用地方式，经市人民政府批准，可保留划拨用地方式，改制企业（或现权益人）按规定缴纳有关税费（或办理免税证明）后，直接申请办理不动产变更登记、转移登记手续。

原土地性质属国有划拨用地，改制后不符合使用划拨土地条件的，应按土地有偿使用原则进行土地资产处置，市自然资源局应按改制企业（或现权益人）的申请先予办理划拨用地补办协议出让手续，再办理不动产转移登记手续。

省级以上人民政府批准实行授权经营或国家控股公司试点

的企业，按照国家和省有关规定，土地使用权处置方案应报省级以上自然资源行政主管部门审批，并按照经批准的土地处置方案实施。

属中央、省属驻潮企业改制、破产或政策性破产关闭，涉及土地使用权及地上建筑物所有权变更登记、转移登记的，由改制企业（或现权益人）向市自然资源局申请办理不动产变更登记、转移登记手续。申请时应提交原批准同意改制（破产）的文件（或法律文书）、改制（破产）后职工安置、资产处置方案等材料，并由原企业主管部门出具企业不动产变更登记、转移登记支持意见函；企业改制后现权益人与原企业主管部门完全脱钩的，可由属地区级以上人民政府（管委会）出具企业不动产变更登记、转移登记支持意见函。

对本市改制企业没有严格落实《中共广东省委 广东省人民政府关于深化国有企业改革的决定》（粤发〔2005〕15号）、原《潮州市城区企业改革中有关土地使用权的管理办法》（潮府〔1999〕61号）等相关文件要求，企业改制方案和土地使用权处置方案及相关批准文件缺失的，按照“尊重历史、照顾现实”“谁批准，谁负责”的原则，由批准企业改制的区级以上人民政府（管委会）或市级以上主管部门出具企业改制完成且在改制过程中没有造成国有、集体资产流失的证明，可以缺件受理，依照本意见执行。

（三）属拍卖行竞拍取得类型。

原则上由现权益人持拍卖行出具的拍卖文书、交纳税费凭

证等资料，向市自然资源局申请办理不动产转移登记手续。

原土地性质属出让用地的，现权益人在向税务部门申请办理转让涉税手续后，直接申请办理不动产转移登记手续。

原土地性质属国有划拨用地的，市自然资源局应按现权益人的申请先予办理划拨用地补办协议出让手续，再办理不动产转移登记手续。

五、出让起始日期

本意见列明的三种处置类型不动产转移行为已经实际发生、现权益人已实际取得并使用土地，在办理划拨土地有偿使用手续时，出让起始日期按以下原则确定：属人民法院裁定类型的，出让起始日期自人民法院法律文书生效之日起计；属国有、集体企业改制类型的，出让起始日期自区级以上人民政府（管委会）或上级主管部门批准改制之日起计；属拍卖行竞拍取得类型的，出让起始日期自拍卖成交确认书签订之日起计。

六、土地用途

本意见列明的三种处置类型办理土地有偿使用手续，由市自然资源局按照现权益人取得土地使用权时的现状核算容积率、建筑密度、绿地率等现状开发利用指标，出具规划意见，按现权益人取得土地使用权时的土地用途办理土地使用权出让手续。

七、地价评估

市自然资源局按照规定组织地价评估，评估基准日按受理申请办理划拨土地有偿使用手续之日确定，出让起始日期、土

地用途等要求按本意见第五点、第六点执行，年限按照相应土地用途法定最高出让年限设定。

八、其他相关问题。

（一）根据市政府对相关县区和经济开发区下放市级管理权限的文件精神，枫溪区范围内涉及本意见范围内需办理划拨土地有偿使用手续的，由枫溪区管委会拟订相关土地使用权出让方案，报经市人民政府批准后，由枫溪区管委会完善相关用地手续。

（二）潮安区、饶平县可结合本地区实际，参照本意见制订本地区具体实施意见。

（三）市自然资源局应当充分发挥职能作用，加强综合协调，强化服务意识，依法依规办理相关业务，妥善解决历史遗留问题，切实维护相关权利人权益，防止国有土地资产流失，全面提升土地管理领域政府治理能力和水平。

（四）本意见自颁布之日起施行，有效期至2024年12月31日。国家、省相关法律法规规章或政策文件另有规定的，从其规定。

本意见由市自然资源局负责解释。