

# 潮州市人民政府文件

潮府〔2017〕32号

---

## 潮州市人民政府印发关于完善市区部分国有 用地手续有关问题的意见（试行）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《关于完善市区部分国有用地手续有关问题的意见（试行）》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8月31日印发

---

# 关于完善市区部分国有用地手续 有关问题的意见（试行）

由于历史原因，我市市城区（包括湘桥区、枫溪区，不含潮安区）部分国有和集体企业的国有土地存在尚需完善用地手续的遗留问题，既对企业和公民的权益造成损害，又不利于土地节约集约利用和城市面貌更新，不利于城市退二进三步伐的推进，有的还成为省有关部门的挂牌督办案件。为妥善解决存在问题，保障国家、集体、企业和公民的合法权益，本着一切从实际出发，尊重历史、尊重现实的原则，达到既保证国家和集体资产不流失、企业和公民权益得到保障，又能尽快并最大限度发挥土地使用效益，促进城市面貌更新的目标，根据《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）等有关规定，现就市城区部分国有和集体企业的国有土地完善用地手续问题提出如下意见：

## 一、明确处置范围

经清理，目前市城区现有国有和集体企业涉及划拨用地未能办理协议出让手续的主要有以下三种情形：（一）经法院裁定需办理土地变更登记的。（二）国有、集体企业改制涉及土地、房产权属转移的。（三）经拍卖行竞购取得的国有土地使用权需办理确权的。

## 二、处理原则

（一）尊重历史，从实际出发。由于历史原因，企业或属地政府在处理企业改制或解决企业发展实际问题的过程中，依照当时的相关规定进行处置，形成一些既有事实。对此，应本着尊重历史，从实际出发的态度，妥善处理。

（二）确保国有、集体资产不流失。在处理历史遗留问题过程，应符合有关程序规定，在确保国家、集体资产不流失的前提下，方可予以办理。

（三）有利稳定，有利发展。处理上述问题应权衡是否有利稳定，有利发展。

### 三、明确程序，合理处置

（一）属法院裁定，协助法院执行类型。

根据《民事诉讼法》第二百五十一条“在执行中，需要办理有关财产权证照转移手续的，人民法院可以向有关单位发出协助执行通知书，有关单位必须办理”，和最高人民法院、国土资源部、建设部《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）关于“国土资源、房地产管理部门在协助人民法院执行土地使用权、房屋时，不对生效法律文书和协助执行通知书进行实体审查。国土资源、房地产管理部门认为人民法院查封、预查封或者处理的土地、房屋权属错误的，可以向人民法院提出审查建议，但不应当停止办理协助执行事项。”的规定，属经法院裁定的土地使用权及房屋所有权变更登记的，由国土资源主管部门协助人民法院执行。如国土资源主管部门在协助法院执行过程中，认

为法院的执行措施不符合有关规定的，可以向执行法院提出审查建议。有关法院不采纳建议的，可以在不停止办理协助执行事项的同时，把有关情况向同级人大和纪检监察部门反映。

具体由需办理变更登记的权利人根据法院裁定，向市国土资源行政主管部门提出变更登记申请，由市国土资源行政主管部门依法裁定按法定程序办理。

**（二）属企业改制涉及土地使用权及地上建筑物所有权变更登记类型。**

**1、国有企业改制涉及土地使用权及地上建筑物所有权变更登记。**经区政府（管委会）批准的国有企业改制，涉及土地使用权及地上建筑物所有权变更登记的，企业应向属地区政府（管委会）提出申请，附上改制企业基本情况、原实施改制过程及缘由、原批准改制文件、企业拟定的土地使用权处置方案的书面材料。区政府（管委会）经审查认为该企业已按要求完成改制工作，理顺权属关系有利于社会稳定且没有造成国有资产流失的，出具审查意见。

申请办理变更登记的企业提交上述材料，向市国土资源行政主管部门提出变更登记申请，由市国土资源行政主管部门按法定程序办理。

**2、二轻集体企业改制涉及土地使用权及地上建筑物所有权变更登记。**为维护职工利益、解决历史遗留问题、化解企业债务而实施改制的二轻集体企业，涉及土地使用权及地上建筑物所有权变更登记的，企业应向属地区政府（管委会）提出申请，

附上原改制方案、原批准改制文件、经企业职工代表大会通过的书面材料。

区政府（管委会）经审查认为该企业已按要求完成改制工作，理顺权属关系有利于社会稳定且没有造成集体资产流失的，出具审查意见。

申请办理变更登记的企业提交上述材料，向市国土资源主管部门提出变更登记申请，由市国土资源主管部门按法定程序办理。

3、上述国有企业改制、二轻集体企业改制涉及土地使用权及地上建筑物所有权变更登记办理过程中，如涉及公产房的，市国土资源主管部门应先征求房管部门的意见。

（三）经拍卖行竞购取得的国有土地使用权及地上建筑物所有权变更登记类型。

通过拍卖行依法取得的国有土地使用权及地上建筑物所有权的变更登记，长期以来没有得到解决，也是我市不动产登记历史遗留问题之一。拍卖行依法成立并具有拍卖土地资质，拍卖竞购行为符合拍卖法的规定，已经具备了公开、公平、公正交易的性质，且土地及地上建筑物已依法移交买受人使用，也已交纳了相关税费，结合我市实际情况，应予以妥善解决。

具体由买受人凭拍卖行出具的拍卖文书及交纳税费凭证，向市国土资源主管部门申请提出变更登记申请，由市国土资源主管部门按法定程序办理。

（四）上述国有土地使用权及地上建筑物所有权变更登记，

涉及改变土地用途的，按现行规定办理；涉及划拨土地改为协议出让的用地，其用地性质应符合城乡规划，方可给予办理。

以划拨方式取得的土地使用权，因企业改制、土地使用权转让或者改变土地用途等不再符合《划拨用地目录》的，应按国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

四、自本意见施行之日起新发生的国有企业改制、集体企业改制和经拍卖行拍卖涉及国有土地使用权、地上建筑物所有权变更登记的，不适用本意见。

五、本意见自颁布之日起施行，有效期至 2019 年 12 月 31 日。