东莞市“三旧”改造领导小组办公室关于印发《原土地使用权人自行改造项目申请延期供地和撤销改造方案批复操作规范》的通知

东三旧办〔2015〕65号

各有关单位：

《原土地使用权人自行改造项目申请延期供地和撤销改造方案批复操作规范》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：原土地使用权人自行改造项目申请延期供地和撤销改造方案批复操作规范

东莞市“三旧”改造领导小组办公室

2015年10月27日

原土地使用权人自行改造项目申请延期供

地和撤销改造方案批复的操作规范

根据《关于建立健全常态化机制加快推进“三旧”改造的意见》（东府办〔2013〕151号，下称《意见》）和《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147号）的规定，原土地使用权人自行改造项目从改造方案批复之日或《意见》公布之日起一年内申请办理供地手续；一年内未申请办理供地手续的，可调出年度计划，撤销改造方案批复；未能完成且申报单位作出合理书面说明的，可给予延期一次。为明确原土地使用权人自行改造项目申请延期供地和撤销改造方案批复的条件、流程和材料，制定本操作规范。

一、申请延期供地

（一）申请条件

原土地使用权人自行改造项目可因政府行为原因或其他合理原因申请延期供地。

1、因政府行为原因申请延期供地

因政府行为原因申请延期供地，是指因政府、政府职能部门的行为导致原土地使用权人无法在规定期限内申请办理供地手续，由此可申请延期供地的情形。具体情形包括：

（1）政府依法修改土地利用总体规划和城乡规划；

（2）国家出台相关政策，需要修改约定、规定的规划和建设条件；

（3）改造项目用地属轨道站点周边土地统筹范围，须按要求完成相关专项规划审批后方可实施改造；

（4）项目立项备案、建设用地规划批准书或其它供地前置程序的审批时间长；

（5）原土地使用权人为外商投资企业，因办理外商投资管理的有关审批、备案手续而无法在规定期限内申请办理供地手续；

（6）政府、政府职能部门的其他导致原土地使用权人无法在规定期限内申请办理供地手续的行为。

2、因其他合理原因申请延期供地

因其他合理原因申请延期供地，是指因各类非政府行为的合理原因导致原土地使用权人无法在规定期限内申请办理供地手续，由此可申请延期供地的情形。具体情形包括：

（1）在改造方案批复前物业已出租，原土地使用权人未能与承租方协商解除租赁合同，且已提起仲裁或诉讼；

（2）原土地使用权人需要时间筹集资金，且在申请延期供地时已筹集足够资金补缴土地出让金；

（3）原土地使用权人因实际需调整改造方案，且在申请延期供地时已上报调整方案；

（4）其它各类非政府行为的合理原因。

（二）申请流程及材料

1、提出申请。原土地使用权人将延期供地申请书和相关证明材料送交镇街“三旧”办。因其他合理原因申请延期供地的，原土地使用权人须另外出具《限期办理供地手续承诺书》，对解决延迟问题的措施、时间等作出承诺。原土地使用权人对延期原因自行举证，相关证明材料应当真实、合法，与申请理由相关联，因政府行为原因申请延期供地可提供相关的申请报告、收件回执、审批文件、通知文件等。

2、镇街审核。镇街“三旧”办审查认为符合延期申请条件、证明材料适当的，填写《原土地使用权人自行改造项目办理延期供地审批表》（下称《办理延期供地审批表》）并加盖公章，报镇街政府审核。镇街政府审核同意的，在《办理延期供地审批表》上填写意见并加盖公章。镇街“三旧”办将原土地使用权人申请材料和《办理延期供地审批表》一并报市“三旧”办（申请材料只需提交复印件，由镇街“三旧”办核对原件后加盖校对章或工作章）。

3、市“三旧”办审核。市“三旧”办初审认为符合延期条件的，征求市“三旧”改造方案集中审查会议参会部门意见或报市“三旧”改造工作联络员会议审议。相关部门同意或会议审议通过后，市“三旧”办在《办理延期供地审批表》上填写意见并加盖公章，报市人民政府批准。

4、市人民政府批准。市人民政府审核同意的，由分管副市长在《办理延期供地审批表》上签署同意意见，加盖市人民政府公章。

5、印发通知。市“三旧”办将延期供地事项书面通知市相关职能部门、镇街政府、镇街“三旧”办和原土地使用权人。

（三）延长期限

1、因政府行为原因申请延期供地的，申请供地的期限延长至原因消除后的一年。原土地使用权人凭政府行为原因消除的相关收件回执、审批文件、通知文件等，向市“三旧”办申请认定供地的期限；市“三旧”办出具审核意见，作为确定办理供地期限的依据。

2、因其他合理原因申请延期供地的，申请供地的期限一般为市“三旧”办书面通知延期之日起一年，存在特殊合理情况的，经市人民政府同意，视具体情况确定。

二、撤销改造方案批复

（一）撤销改造方案批复的情形

撤销改造方案批复分为依申请撤销和依职权撤销两种情形。

1、依申请撤销。原土地使用权人认为难以按要求实施改造的，可申请撤销改造方案。

2、依职权撤销。满足以下情形之一的，市人民政府依职权撤销改造方案批复：

（1）未在规定期限内申请办理供地手续且未提交延期供地申请；

（2）不予批准提交的延期供地申请；

（3）在批准的延期期间内仍未能按规定申请办理供地手续。

（二）依申请撤销审批流程

1、提出申请。原土地使用权人将申请书送交镇街“三旧”办。

2、镇街审核。镇街“三旧”办审查认为符合申请撤销情形的，填写《原土地使用权人自行改造项目撤销改造方案批复审批表》（下称《撤销改造方案批复审批表》）并加盖公章，报镇街政府审核。镇街政府审核同意的，在《撤销改造方案批复审批表》上填写意见并加盖公章。镇街“三旧”办将原土地使用权人申请书和《撤销改造方案批复审批表》一并报市“三旧”办（申请材料只需提交复印件，由镇街“三旧”办核对原件后加盖校对章或工作章）。

3、市“三旧”办审核。市“三旧”办初审认为符合申请撤销情形的，征求市“三旧”改造方案集中审查会议参会部门意见或报市“三旧”改造工作联络员会议审议。相关部门同意或会议审议通过后，市“三旧”办在《撤销改造方案批复审批表》上填写意见并加盖公章，报市人民政府批准。

4、市人民政府批准。市人民政府审核同意的，由分管副市长在《撤销改造方案批复审批表》上签署同意意见，加盖市人民政府公章。

5、印发通知。市“三旧”办将撤销改造方案事项书面通知市相关职能部门、镇街政府、镇街“三旧”办和原土地使用权人。

（三）依职权撤销审批流程

1、对于“未在规定期限内申请办理供地手续且未提交延期供地申请”和“在批准的延期期间内仍未能按规定申请办理供地手续”等情形，由镇街“三旧”办约谈原土地使用权人的法定代表人或委托代理人后，再参照“依申请撤销审批流程”，由镇街审核后填写《撤销改造方案批复审批表》，逐层上报，无需原土地使用权人提出申请。

2、对于“不予批准提交的延期供地申请”的情形，如果是镇街政府不予批准，由镇街“三旧”办约谈原土地使用权人的法定代表人或委托代理人；如果是市“三旧”办或市人民政府不予批准，由市“三旧”办约谈原土地使用权人的法定代表人或委托代理人。约谈后参照“依申请撤销审批流程”，由镇街审核后填写《撤销改造方案批复审批表》，逐层上报，无需原土地使用权人提出申请。

3、依职权撤销改造方案批复的，镇街填写《撤销改造方案批复审批表》上报之前，应按上述规定进行约谈，给与原土地使用权人申辩的机会。市“三旧”办、镇街“三旧”办约谈参与约谈的人数不少于两人，约谈应当形成笔录，由约谈参与人员逐页签字确认。原土地使用权人拒不配合约谈的，视为放弃申辩权利。

三、其他

（一）提前申请。本操作规范实施之前已超期且未提交延期供地申请或撤销改造方案申请，应在本操作规范印发实施之日起1个月内申请延期供地或撤销改造方案批复；本操作规范实施时未超期的，应在期限届满前一个月内提出申请延期供地或撤销改造方案批复。

（二）地价核收。按《关于“三旧”改造用地协议出让地价核收问题的通知》（东三旧办〔2014〕73号）的通知要求，在《适用定额地价或基准地价核收地价的“三旧”改造项目清单》内的项目在批准延期之后，于2015年12月31日前供地的，仍按定额地价和基准地价方式核收地价；在2016年1月1日及之后供地的，按新制订的地价计收办法核收地价。

（三）加强管理。镇街“三旧”办加强指导、督促原土地使用权人开展改造工作，落实改造项目的延期、退出管理机制。

附件：1.原土地使用权人自行改造项目办理延期供地审批表

2.原土地使用权人自行改造项目撤销改造方案批复审批表

3.限期办理供地手续承诺书（样本）

附件1

原土地使用权人自行改造项目办理延期供地审批表

|  |  |
| --- | --- |
| 原土地使用权人 |  |
| “三旧”改造项目名称 |  | 标图建库号 |  |
| 土地坐落 | 东莞市　　　　镇（街道）　　　　村（居委、社区）　　　　路 |
| 项目总用地面积 | 　　　　　㎡ | 规划用途 |  |
| 改造方案批复时间 |  | 办理供地手续期限 |  |
| 申请延期供地理由 |  |
| 镇街三旧办意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |
| 镇街政府意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |
| 市三旧办意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |
| 市人民政府意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |

附件2

原土地使用权人自行改造项目撤销改造方案批复审批表

|  |  |
| --- | --- |
| 原土地使用权人 |  |
| “三旧”改造项目名称 |  | 标图建库号 |  |
| 土地坐落 | 东莞市　　　　镇（街道）　　　　村（居委、社区）　　　　路 |
| 项目总用地面积 | 　　　　　㎡ | 规划用途 |  |
| 改造方案批复时间 |  | 办理供地手续期限 |  |
| 撤销改造方案批复理由 |  |
| 镇街三旧办意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |
| 镇街政府意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |
| 市三旧办意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |
| 市人民政府意见 | 负责人　　　　　　　　　　　　　　　　（盖章）年　　　月　　　日　　　 |

附件3

限期办理供地手续承诺书

（样本）

XX（原土地使用权人）XX（改造项目）改造方案于XX年XX月XX日获批，因XX（原因）仍未完成供地手续办理，现申请延期办理供地手续。为此，我司将采取以下措施：

1、……

2、……

……

我司承诺，将切实采取措施，保证在延期期间完成供地手续的办理。在批准的延期期间内仍未能完成供地手续办理的，我司愿承担由此产生的一切后果。

XX（原土地使用权人）（公章）

XXXX年XX月XX日