

云浮市人民政府办公室文件

云府办〔2019〕19号

云浮市人民政府办公室关于印发云浮市 云城区国有建设用地改变用途管理 暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《云浮市云城区国有建设用地改变用途管理暂行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



云浮市人民政府办公室

2019年11月22日

云浮市云城区国有建设用地改变用途 管理暂行办法

第一条 为进一步加强建设用地管理，合理利用和优化配置土地资源，严格规范土地用途改变的行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》等相关规定，结合本市云城区实际，制定本办法。

第二条 凡在本市云城区行政区域内依法取得国有建设用地，涉及改变用途的，适用本办法。

第三条 土地使用权人应当按批准用途或者出让合同约定用途使用土地。土地使用权人确因城乡规划调整等原因需要改变原批准或出让合同约定土地用途的，向有管辖权的自然资源主管部门提出申请，经审核同意后，报有批准权的政府批准。

第四条 有下列情形之一的，可以申请改变土地用途：

- （一）原批准土地用途与现行城乡规划不符的；
- （二）因国家和省重大项目建设需要的；
- （三）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的；
- （四）已办理房产证或者房地产权证的房改房、集资房，土地证载用途与房产证或者房地产权证证载用途不一致，改变土地

用途不影响建筑结构安全、消防安全的；

(五) 法律、法规规定的其他情形。

第五条 经依法批准改变土地用途需要补缴地价款的，自然资源主管部门应当逐宗委托土地估价机构进行地价评估，并且将评估价作为重要参考，通过集体决策确定补缴地价款。如因改变土地使用条件、规划条件等情形造成土地价值降低的，不再退回相应地价款。

改变土地用途前，没有取得规划条件的，按证载用途和容积率 2.0 评估改变土地用途前的土地市场价格。

第六条 已出让或者办理土地使用权证或者不动产权证的土地因规划调整改为教育、公园绿地、道路等公共管理和公共服务设施、交通运输用地的，待正式实施规划时，由政府统一收回土地。收回时按证载用途、出让时取得的规划条件，评估收回土地市场价格；没有取得规划条件的，按证载用途和容积率 2.0 评估收回土地市场价格。

第七条 改变工业用途用于经营性用途的，一律由政府收回土地并重新公开供应（“三旧”改造用地除外），实行“挂账收储”、公开出让、收益分成。

土地使用权人申请改变工业用途用于经营性用途的，应当由自然资源主管部门制定收回土地方案（收回参考价、约定交地时间、出让计划、效益分析等），报政府批准后与土地使用权人签订收回土地协议书，但是暂不支付收回土地补偿款。待土地公开出

让成交并且土地出让价款全额入库后，再支付收回土地补偿款。土地使用权人的土地及其地上建筑物产权证书在收回土地后一并注销。

土地增值部分（即公开出让成交价减去收回土地补偿款的差额，下同）由政府与原土地使用权人平均分成。原土地使用权人获得的分成部分，是政府给予原土地使用权人的额外补偿款。

第八条 改变工业用途用于经营性用途的，原则上由原土地使用权人自行拆除地上建筑物。无论是否有建筑物，只对原土地使用权价值作补偿，土地出让合同有约定的除外。

第九条 改变工业用途用于经营性用途的，土地使用权人交地后，政府应当在1年内组织挂牌出让。未能在1年内组织挂牌出让的，自然资源主管部门或者土地储备机构（部门）应当按收回土地协议书约定，先支付收回国有工业土地补偿款。

原土地使用权人逾期未交地的，在支付收回土地使用权的额外补偿款时，每迟交1日则扣减额外补偿款总额的1‰。迟交超过60日，解除收回土地协议书。

政府未能在1年内组织挂牌出让的，每延迟1日则付给原土地使用权人额外补偿款总额的1‰。

第十条 国有建设用地改变用途的补缴地价款，由自然资源主管部门统一收取，全额上缴财政。收支全额纳入土地储备机构（部门）收支预算。

第十一条 政府及其职能部门的工作人员，在国有建设用地

改变用途工作中收受贿赂、营私舞弊、玩忽职守的，依有关规定给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成当事人经济损失的，依法承担经济赔偿责任。

第十二条 土地使用权人申请办理国有建设用地改变用途时提供虚假资料或者办理过程中贿赂工作人员等违反法律、法规的，由相关主管部门依法处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十三条 本办法自 2020 年 1 月 1 日实施，有效期至 2022 年 12 月 31 日。

其他县（市、区）、云浮新区可以参照本办法执行。

涉及“三旧”改造用地的，按“三旧”改造有关政策、法规执行。

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，云浮军分区，市中级人民法院，市检察院，省驻云浮单位，各人民团体，各新闻单位。

云浮市人民政府办公室

2019年11月22日印发
