

市政府审改办文件 北京市国土资源局

京审改办函〔2014〕2号

关于优化土地储备开发项目审批流程的意见

朝阳区、海淀区、丰台区、通州区、大兴区人民政府，市有关部门：

为贯彻落实《关于进一步优化投资项目审批流程办法（试行）的通知》（京政办函〔2013〕86号）精神，进一步优化本市土地储备开发项目审批办理流程，现将有关情况说明如下：

一、土地一级开发项目审批流程

项目启动前原则上应符合土地利用总体规划，具备控制性详细规划。

（一）项目授权及规划条件报审。

项目经市政府批准后，项目主体依据市政府审批文件申报授权及规划条件。对于储备机构为主体项目，由规划部门出具建设项目规划条件（土地储备前期整理）后国土部门核发授权批复；对于企业为主体项目，由国土部门核发授权批复后规划部门出具建设项目

规划条件（土地储备前期整理）。

项目主体根据建设项目规划条件（土地储备前期整理）和北京市固定资产投资项目审批流程，办理后续相关审批事项。

（二）项目用地预审报批。

项目规划条件明确且项目主体取得发展改革部门的预审告知单后向国土部门申报项目用地预审，涉及地质灾害评估的项目在用地预审中予以明确，由项目主体负责编制地质灾害评估报告。

（三）项目立项核准批复。

项目主体向发展改革部门申请立项核准批复。

（四）项目土地征收与农地转用审批。

项目主体与被征地农村集体经济组织或村民委员会在不低于我市征地补偿费最低保护标准的基础上，协商签订征地补偿安置协议。区县人民政府组织编制一书四方案即《建设用地项目呈报说明书》、《农地转用方案》、《补充耕地方案》、《征收土地方案》、《供地方案》，由国土部门上报市政府批准征地批复，项目主体实施具体征地工作完成后，向国土部门申请办理征地结案。若项目不涉及集体土地征收，仅涉及国有农用地转用，只需办理国有农用地转用手续。在项目征地或农转用过程中若有涉林事项，项目主体需取得园林绿化主管部门审批手续后再行办理土地征收与农地转用审批。

（五）项目房屋征收与拆迁安置。

项目涉及国有土地房屋拆迁，若符合征收条件，由项目主体向区县政府提出申请，区县政府作出征收决定后，由房屋征收部门与房屋被征收人协商征收补偿安置事宜；若不符合征收条件，由项目

主体依据区县政府制定的房屋拆迁补偿标准指导意见与房屋被拆迁人协商具体房屋拆迁补偿安置事宜。项目涉及集体土地拆迁，由项目单位取得建设部门核发的项目拆迁许可证后，依据区县政府制定的拆迁补偿标准指导意见组织具体拆迁安置工作。

（六）项目市政建设。

1. 项目设计综合。规划部门审批项目设计综合。
2. 项目市政工程规划条件。规划部门核发项目市政工程规划条件。
3. 建设用地规划许可证（市政）。规划部门核发建设用地规划许可证。
4. 建设工程规划许可证（市政）。规划部门核发建设工程规划许可证。
5. 施工许可证（市政）。建设部门核发施工许可证。

（七）核发国有土地使用证。

待相关工作完成后，储备机构为主体项目可向国土部门申请核发国有土地使用证。

（八）核发项目供地规划条件。

上述土地一级开发工作完成，各部门就建设项目规划条件（土地储备前期整理）和北京市固定资产投资项目审批流程中明确的各项工作验收（审核）通过后，规划部门核发建设项目规划条件（土地储备供应），项目主体取得建设项目规划条件（土地储备供应）后即视各事项均已通过验收审核。

（九）组织入市交易相关工作。

待项目上述工作完成后，国土部门组织入市交易相关工作。

二、收储项目审批流程

（一）前期准备工作。

拟定收储地块后，土地储备机构进行现场踏勘，核实收储范围，进行权属核查及规划征询。土地储备机构向规划部门征询拟有偿收回地块的规划用途、规划建设用地面积、容积率等规划情况及项目后续需办理的相关事项。

（二）审议收回补偿价格。

国土部门会同发展改革部门和财政部门审议收储补偿价格。

（三）收购方案报审。

国土部门组织编制拟收储项目的收储方案（包括收回补偿价格、可行性分析等）并上报政府批准。

（四）组织收储相关事项。

收储方案批准后，土地储备机构与原土地使用权人签订国有土地使用权有偿收回合同，进行土地交付，注销原《国有土地使用证》及《房屋所有权证》等权属证件，并办理新《国有土地使用证》等相关工作。

（五）市政等相关工作。

同一级开发项目市政等相关工作。

（六）办理供地规划条件。

上述土地收储工作完成，各部门就建设项目规划条件（土地储备前期整理）和北京市固定资产投资项目审批流程中明确的各项工作验收（审核）通过后，规划部门核发建设项目规划条件（土地储

备供应),项目主体取得建设项目规划条件(土地储备供应)后即视各事项均已通过验收审核。

(七)办理用地预审。

项目供地规划条件明确后向国土部门申报项目用地预审,涉及地质灾害评估的项目需进行地质灾害评估。

(八)组织入市交易。

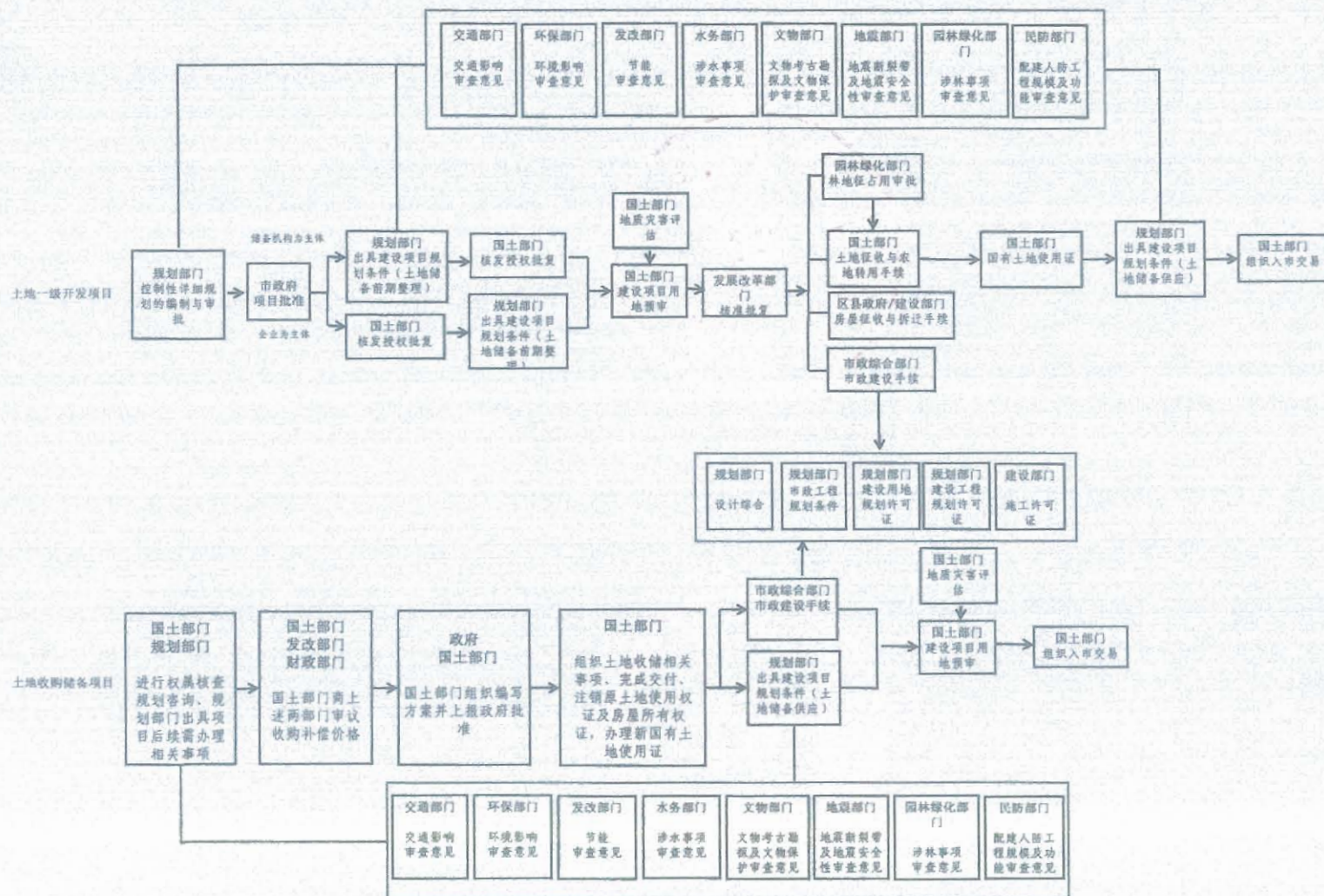
待项目上述工作完成后,国土部门组织入市交易相关工作。

附件:土地储备开发项目审批流程图



附件：

土地储备开发项目审批流程图



抄送：东城区、西城区、石景山区、门头沟区、房山区、昌平区、顺义区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县人民政府。

市政府审改办

2014年3月19日印发