

Q/WGZG

武汉市国土资源和规划信息中心标准

Q/WGZG XXX—2017

建设用地全程监管业务流程规范

Operation process specification for the whole-procedure supervision of
construction land

(征求意见稿)

2017 - XX - XX 发布

2017 - XX - XX 实施

武汉市国土资源和规划信息中心 发布

目 次

前言	II
引言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 建设用地监管业务流程编写规范	4
4.1 基本规定	4
4.2 业务流程名称	4
4.3 业务流程编码	4
4.4 业务说明	5
4.5 主管部门	5
4.6 职权依据	5
4.7 办理时限	5
4.8 接收材料	5
4.9 审批要点	6
4.10 业务角色与职责	6
4.11 业务流程与规则	6
4.12 收费依据及标准	7
4.13 主要业务成果	7
4.14 办事指南	7
5 建设用地监管业务流程规范编写实例	7
5.1 国有建设用地使用权出让审批实例	7
5.2 国有建设用地使用权出让办事指南实例	10
附录 A（规范性附录） 业务编码及名称表	13

前 言

本标准按照GB/T 1.1-2009给出的规则起草。

本标准由武汉市国土资源和规划局提出并归口。

本标准起草单位：武汉市国土资源和规划信息中心。

本标准主要起草人：李宗华、黄新、彭明军、曾佳书、罗长林、刘瞻、陈胜、朱军、童秋英、汪如民、邵世维、吴天飞、戴大鹏、陈思。

引 言

为规范建设用地全程监管工作，根据《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年修订）、《行政许可法》等法律法规，结合武汉市行政审批制度改革和电子政务系统建设实际，制定本标准。

建设用地全程监管业务流程规范

1 范围

本标准规定了市区两级建设用地全程监管流程规范编写涉及的业务内容、审批要点、办理时限、业务流程与规则等内容。

本标准适用于市区两级建设用地全程监管工作的开展和规程、规范的编写以及信息化建设。

2 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单（不包括勘误的内容）或修订版均不适用于本标准。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

- GB/T 19231 土地基本术语
- NY/T 2148-2012 高标准农田建设标准
- TD/1001-2012 地籍调查规程
- TD/T 1011—2000 土地开发整理规划编制规程
- TD/T 1014-2007 第二次全国土地调查技术规程
- TD/T 1016 国土资源信息核心元数据标准
- TD/T 1035-2013 县级土地整治规划编制规程
- 国土资源部 数字土地数据库（DLDB）框架结构与标准
- 国土资源部 城镇土地分等定级规程
- 国土资源部 城镇土地估价规程
- 国土资源部 农用地分等定级规程

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

3.1

土地利用 land use

人通过一定的活动，利用土地的属性来满足自己需要的过程。

3.2

土地利用管理 land use administration

政府运用法律、行政和经济等手段，指导、调整和控制土地利用结构、布局和利用方式，以保证土地资源合理利用的工作。

3.3

土地利用总体规划 integrated land-use planning

各级政府为实现土地合理利用的综合目标，对本辖区一定时期内全部土地资源的开发、利用、改良和保护进行统筹安排的过程。

3.4

土地利用年度计划 annual land-use plan

根据土地利用总体规划、国民经济和社会发展年度计划和计划年度土地供需预测编制的，用以调控土地利用的年度计划。

3.5

建设用地 construction land

用于建造建筑物、构筑物的土地，含工矿用地、能源、交通、水利、通信、旅游及军事等用地。

3.6

建设用地管理 construction land management

政府为合理配置建设用地、调节建设用地权属和建设用地配置中发生的各种关系，而采取的行政、经济、法律和工程措施的总称。

3.7

建设用地预审 pre-examination for construction land

在基本建设项目可行性研究阶段，政府土地行政机关参与审查，对是否供地及供地条件提出意见的行政行为。

3.8

农用地转用审批 permission for agricultural land use shifting

建设占用土地涉及农用地转为建设用地时，政府根据行政相对人的申请，经过审查，依法给予或不给予相对人使用土地进行建设的权利的行政行为。

3.9

征地审批 permission for land condemnation

非农村集体经济组织及其成员进行建设需要使用集体所有土地时，政府根据行政相对人的申请，经过审查，依法律规定的权限同意或不同意征收(征用)集体所有土地的行政行为。

3.10

土地整治 land consolidation

以提高土地利用效率、保障土地资源可持续利用为目的，对依效利用未合理利用土地的整理，因生产建设活动和自然灾害损毁土地的修复，以及未利用土地的开发等活动。土地整治包括农用地整理、农村建设用地整理、城镇工矿建设用地整理、土地复垦和宜耕后备土地资源开发等。

3.11

基本农田 capital farmland

按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求,及对建设用地的预测而确定的在土地利用总体规划期内,未经国务院批准不得占用的耕地。

3.12

高标准基本农田 well-facilitied capital farmland

一定时期内,通过农村土地整治形成的集中连片、设施配套、高产稳定、生态良好、抗灾能力强、与现代农业生产和经营方式相适应的基本农田。包括经过整治后达到标准的原有基本农田和新划定的基本农田。

3.13

国有土地使用权划拨 unremunerative state-owned land

国家因建设或生产需要,从国有储备土地或其他单位已使用的土地中,依照法律规定划拨一定数量的土地给另一个建设单位使用的行为。

3.14

国有土地使用权出让 remuneratively granted state-owned land-use right

国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

3.15

土地使用权转让 conveyance of land-use right

土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。

3.16

土地使用权出租 lease of land-use right

土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得出租。

3.17

不动产登记 real estate registration

国家确立物权法的一项物权制度,是由国家专职部门将有关不动产权的取得、丧失与变更依法定程序记载于不动产登记簿册的事实,是保护权利人合法权益的一项重要法律制度。

3.18

土地调查 land survey

以了解土地的实际情况为目的而进行的各种考察活动的总称。

3.19

土地执法监察 land law enforcement and supervision

县级以上人民政府国土资源行政主管部门按照法定程序和方式，依法对本行政区域土地管理法律、法规的执行情况进行监督检查，并对违法者实施法律制裁的活动。

4 建设用地监管业务流程编写规范

4.1 基本规定

建设用地全程监管一般包括新增建设用地审查报批、土地征收、土地供应、不动产登记、土地利用等业务。

建设用地监管业务流程编写一般包括业务名称、业务编码、审批要素、办理时限、业务角色与职责、业务流程与规则等相关内容。

4.2 业务流程名称

简洁明了的描述建设用地监管涉及的业务名称。

4.3 业务流程编码

4.3.1 编码结构

根据分类编码的通用原则，将建设用地全程监管业务依据业务大类代码、业务小类代码进行划分编码，一共4位单元编码，其结构如图1所示：

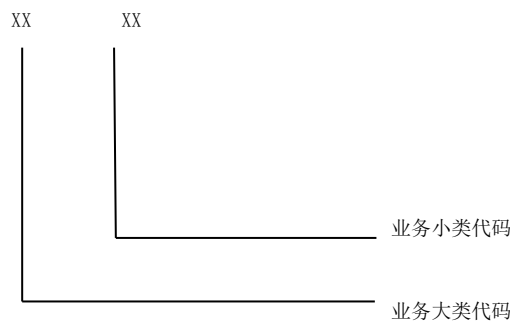


图1 业务编码结构图

4.3.2 业务大类代码

业务大类代码表示为新增建设用地审查报批、土地征收、土地供应、不动产登记和土地利用等管理业务。业务大类代码表如表1所示：

表1 业务大类代码表

代码	业务大类名称	备注
01	新增建设用地审查报批	
02	土地征收	
03	土地供应	
04	不动产登记	
05	土地利用	

4.3.3 业务小类代码

业务小类代码表示为业务大类下的业务小类编码，具体的业务小类主要依据业务单元的顺序划分。

4.4 业务说明

对本建设用地监管业务进行解释、定义。应包含以下内容：作为依据的技术规章的文件名称，实施业务的目的及意义，业务实施的内容以及可获得的成果。

4.5 主管部门

应说明本建设用地监管业务的主要管理部门名称。

4.6 职权依据

应列出本建设用地监管业务的主管部门实施职权的依据，相关的法律、条例。

4.7 办理时限

4.7.1 时限规定

对本建设用地监管业务从申请立项起到完成答复所需的时间进行说明。包括法定时限和承诺时限。

4.7.2 法定时限

相关法律、法规及规程等规定的本建设用地监管业务从申请立项起到完成答复所需的时间。

4.7.3 承诺时限

行政主管部门对本建设用地监管业务从申请立项起到完成答复的对外承诺办理时限。

4.7.4 时限计算单位

时限计算单位一般分为自然日与工作日2类。自然日按实际自然天数进行计算，一般计算单位为天；工作日按实际自然天数减去法定节假日进行计算，一般计算单位为工作日。

4.8 接收材料

每个项目都应对所需材料的类型和数量进行说明，包括申请书、相关审批结果、意见书、相关权利证件、相关图件等。

4.9 审批要点

应列出审批时需要重点审查的内容，一般有：审查依据和项目情况等。

4.10 业务角色与职责

应列出本建设用地监管业务审批涉及的业务角色及工作职责，一般主要包含接件人、经办人、会审人、审批人、审核人与审定人等6个角色。具体角色及其相应的工作职责如表2所示：

表2 业务角色表

序号	角色	工作职责	备注
1	接件人	接件、检查初审	
2	经办人	拟定工作计划、技术方案	
3	会审人	参加会审提出会审意见	
4	审批人	审批、填写审批意见 组织研究、协调和论证	
5	审核人	参加会审提出会审意见	
6	审定人	审定审批结果	

4.11 业务流程与规则

业务流程与规则是本建设用地监管业务运行自动化处理决策管理的重要支撑，流程与规则的配合可简化流程设计，提高决策管理效能，按照类型一般分为业务流程与业务规则2大类。

4.11.1 业务流程

应将整个业务按流程顺序进行编号，按编号列出每个流程并说明具体步骤及实施方法。

4.11.2 业务规则

一般将业务规则按照决策管理的类型分为5大类，包括权衡性规则、决策性规则、计算性规则、流程性规则和限制性规则，将5大类规则按照业务运行、决策和管理方法进行细化分类整理，列出每个类型适合的规则。具体规则类型的描述如表3所示

表3 业务规则分类表

序号	规则类型	规则描述	备注
1	权衡性规则	做出最适宜的、准入性的决定事件。	
2	决策性规则	做出验证、确认以及批准类的事件。	
3	计算性规则	明确计算参数以及计算公式规则等内容。	

4	流程性规则	流程内部环节间以及流程间联通的规则。	
5	限制性规则	做出限制性、政策性规定的事件。	

4.12 收费依据及标准

应列出办理本建设用地监管业务所需的资费和收费的依据。

4.13 主要业务成果

应说明本建设用地监管业务实施后得到成果的形式及内容。

4.14 办事指南

应制定本建设用地监管业务办理相关的办事指南，一般有表格形式或文字描述形式。

5 建设用地监管业务流程规范编写实例

5.1 国有建设用地使用权出让审批实例

5.1.1 业务名称

国有建设用地使用权出让审批。

5.1.2 业务编码

国有建设用地使用权出让审批的业务编码是0301。（详见附录A）

5.1.3 业务说明

国家将一定年限内的土地使用权出让给土地使用者，由土地使用者一次性向国家支付土地使用权出让金和其他费用的行为，主要包括公开出让和协议出让两种形式，其中公开出让包括招标出让、拍卖出让和挂牌出让等3种类型。

5.1.4 主管部门

武汉市国土资源和规划局土地利用处。

5.1.5 职权依据

国有建设用地使用权出让审批职权的法律依据主要包括：

- 《中华人民共和国土地管理法》第五十四条；
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》第十三条；
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第588号）第二十二条；
- 《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》（国务院第55号）第九条、第十条；
- 《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）；
- 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）；

——《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）。

5.1.6 办理时限

国有建设用地使用权出让审批的办理时限包括法定时限和承诺时限两大类。

——法定时限：以《中华人民共和国行政许可法》规定的办理时限为准。

——承诺时限：以行政机关当时承诺的办理时限为准。

5.1.7 接收材料

国有建设用地使用权出让审批所需的接收材料包括公开出让和协议出让两大类。

5.1.7.1 公开出让

国有建设用地使用权公开出让所需的接收材料主要包括：

——国有建设用地供应申请表和申请报告（原件）；

——土地权属证明文件；

——《规划设计条件》（复印件）；

——《国有建设用地使用权成交确认书》（原件）；

——地块费用缴纳情况证明文件。储备类项目应提交储备机构出具的土地价款缴清证明文件；委托交易类项目应提供市土地交易中心出具的政府土地收益缴清证明文件及原土地使用者出具的转让补偿价款缴清证明文件（原件）；

——《储备土地开发补偿协议》或《国有建设用地使用权转让补偿合同》（原件）；

——出让（租赁）宗地平面界限图、出让（租赁）宗地竖向界限图各6份（含城镇地籍测量资料1套及电子版）；

——武汉市国有建设用地使用权招标采购挂牌文件；

——企业法人营业执照或组织机构代码证、法定代表人身份证明（委托他人申报手续的还应提供由法定代表人出具的委托书和被委托人身份证明）（复印件）。

5.1.7.2 协议出让

国有建设用地使用权协议出让所需的接收材料主要包括：

——建设项目用地申请表和申请报告（原件）；

——土地权属证明文件；

——《规划设计条件》或《建设用地规划许可证》（复印件）；

——出让宗地平面界限图、出让宗地竖向界限图各6份（含城镇地籍测量资料1套及电子版）；

——企业法人营业执照或组织机构代码证、法定代表人身份证明（委托他人申报手续的还应提供由法定代表人出具的委托书和被委托人身份证明）（复印件）。

5.1.8 审批要点

对国有建设用地土地使用权出让申请材料进行审查，须按法律、法规规定的审批权限进行审批。

5.1.9 业务角色与职责

国有建设土地使用权出让审批的业务角色及其相应职责主要包括：

——接件人：接收、检查和汇总委托人提供的材料；

——经办人：检查、核实接受材料，提出初审意见；

——会审人：对工作计划以及技术方案提出会审意见；

- 审批人：提出审批结果以及意见；
- 审核人：参加会审，提出会审意见；
- 审定人：审定审批结果。

5.1.10 业务流程与规则

5.1.10.1 业务流程

国有建设用地使用权出让审批的业务流程主要包括：

- a) 窗口受理：窗口工作人员对申报内容初步审核，判断是否满足申报条件。
- b) 经办人办理：经办人对项目进行初步审查，提出初审意见。
- c) 审核：处（科）室领导对项目进行检查、核实，并提出审核意见。
- d) 首席代表签发：首席代表进行程序性签发。
- e) 办结归档：经办人员对办结的档案进行整理，并提交归档。
- f) 窗口出件，并提供下步办理告知单：窗口通知申报单位领取办理结果，并提供该项目的下步办理告知单。

5.1.10.2 业务规则

国有建设用地使用权出让审批的业务规则如表4所示：

表4 业务规则表

序号	规则类型	业务规则名称	描述	备注
1	权衡性规则	受理前提	1、如果事项类型为公开出让的，是否已经取得《国有土地成交确认书》； 2、如果事项类型为协议出让的，是否满足国家供地政策。	
2	决策性规则	办理结果	1、如果事项类型是公开出让的，办理结果为《国有建设用地使用权出让合同》； 2、如果事项类型是协议出让的，办理结果为《国有建设用地使用权出让合同》。	
3		土地权源资料	1、如果国有建设用地上自用地的，土地权源资料文件为国有土地使用证； 2、如果国有建设用地上其他单位用地不涉及国有土地上房屋征收的，土地权源资料文件为土地转让（补偿）协议及原土地使用单位的国有土地使用证； 3、如果国有建设用地涉及房屋征收的，土地权源资料文件为征收完毕确认书或拆迁验收完毕确认书； 4、如果新增建设用地的，土地权源资料文件为建设用地批准书。	

4	计算规则	时限计算	1、剩余 3 个工作日开始黄灯预警； 2、超出审批时限的红灯警示。	
5		契税计算	1、如果事项类型是公开出让或协议出让的，契税 = 出让成交价款*4%。	
6		印花税计算	如果事项类型是公开出让或协议出让的，印花税 = 出让成交价款*0.05%	
7	流程规则	时限设定	公开出让、协议出让：以行政机关当时承诺的办理时限设定。	
8		标准件判断	1、标准件，三步出件流程； 2、非标准件，逐级审批流程。	
9	限制性规则	事项类型限制	1、如果投资类型为企业投资类的，事项类型可选择公开出让或协议出让。	
10		意见填写限制	1、如果经办人在经办人办理环节，只能填写经办人初审意见； 2、如果处（科）室领导在审核环节，只能填写审核意见； 3、如果首席代表在首席代表签批环节，只能填写审批意见。	

5.1.11 收费事项及标准

国有建设用地使用权出让审批的收费事项主要包括：土地出让价款、土地契税、印花税。其中每项收费的标准如下：

- 土地出让价款：依据《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》（武政[2015]49号）文件收取；
- 土地契税：根据《湖北省契税征收管理实施办法》（省政府令 190 号，2000 年）按成交价格的 4%计征（征收主体为市地税局）；
- 印花税：根据《武汉市地方税务局财政局国土规划局关于加强土地使用权出让（转让）合同印花税征管工作的通知》按合同金额的 0.05%计征（征收主体为市地税局）。

5.1.12 主要业务成果

国有建设用地使用权出让审批的主要业务成果是《国有建设用地使用权出让合同》。

5.2 国有建设用地使用权出让办事指南实例

5.2.1 国有建设用地使用权公开出让办事指南实例

5.2.1.1 申报前提

国有建设用地使用权出让的申报前提是已取得《国有土地成交确认书》。

5.2.1.2 受理部门及地点

国有建设用地使用权出让的受理部门及地点包括：

- 受理部门：土地利用处；
- 受理地点：国土规划局服务窗口。

5.2.1.3 受理要件

国有建设用地使用权出让的受理要件主要包括：

- 建设项目用地申请表和申请报告（原件）；
- 《国有土地成交确认书》及附件（原件）；
- 企业法人营业执照或组织机构代码证、法定代表人身份证明（委托他人申报手续的还应提供由法定代表人出具的委托书和被委托人身份证明）（复印件）；
- 宗地图 6 份（含城镇地籍测量资料 1 套）。

注：核发的规划设计条件等资料，由窗口人员在信息平台调取。前期申报已提供的资料，可不重复提供。以上资料注明复印件的，复印件应加盖申报单位公章。需补充资料的，根据需要提供。

5.2.1.4 办理结果

国有建设用地使用权出让的办理结果是《国有建设用地使用权出让合同》。

5.2.1.5 办理流程

国有建设用地使用权出让的办理流程主要包括：

- g) 申请
- h) 受理
- i) 审查
- j) 决定
- k) 送达

5.2.1.6 办理时限

国有建设用地使用权出让的办理时限以行政机关当时承诺的办理时限为准。

5.2.1.7 收费事项及标准

国有建设用地使用权出让的收费事项包括：土地出让价款、土地契税、印花税。其中每项收费的标准如下：

- 土地出让价款：依据《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》（武政[2015]49号）文件收取。
- 土地契税：根据《湖北省契税征收管理实施办法》（省政府令 190 号，2000 年）按成交价格的 4%计征（征收主体为市地税局）。
- 印花税：根据《武汉市地方税务局财政局国土规划局关于加强土地使用权出让（转让）合同印花税征管工作的通知》按合同金额的 0.05%计征（征收主体为市地税局）。

5.2.1.8 下步办理告知

持《国有建设用地使用权出让合同》向地籍处或分局申报办理《不动产权证书》，向建筑与城市设计处申报办理《建设工程规划许可证》。

5.2.2 国有建设用地使用权协议出让办事指南实例

5.2.2.1 申报前提

国有建设用地使用权协议出让必须符合国家供地政策。

5.2.2.2 受理部门及地点

国有建设用地使用权协议出让的受理部门及地点如下：

——受理部门：土地利用处；

——受理地点：国土规划局服务窗口。

5.2.2.3 受理要件

国有建设用地使用权协议出让的受理要件主要包括：

——建设项目用地申请表和申请报告（原件）；

——土地权源资料（土地证、建设用地批准书或者征收完毕确认书、土地转让协议等）（复印件）；

——《规划设计条件》（或者《建设用地规划许可证》等）（复印件）；

——企业法人营业执照或组织机构代码证、法定代表人身份证明（委托他人申报手续的还应提供由法定代表人出具的委托书和被委托人身份证明）（复印件）；

——宗地图 6 份（含城镇地籍测量资料 1 套）。

注：核发的规划设计条件等资料，由窗口人员在信息平台调取。前期申报已提供的资料，可不重复提供。以上资料注明复印件的，复印件应加盖申报单位公章。需补充资料的，根据需要提供。

5.2.2.4 办理结果

国有建设用地使用权协议出让的办理结果是《国有建设用地使用权出让合同》。

5.2.2.5 办理流程

国有建设用地使用权协议出让的办理流程主要包括：

- l) 申请
- m) 受理
- n) 审查
- o) 决定
- p) 送达

5.2.2.6 办理时限

国有建设用地使用权协议出让的办理时限以行政机关当时承诺的办理时限为准。

5.2.2.7 收费事项及标准

国有建设用地使用权协议出让的收费事项包括：土地出让价款、土地契税、印花税。其中每项收费的标准如下：

——土地出让价款：依据《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》（武政[2015]49号）文件收取；

——土地契税：根据《湖北省契税征收管理实施办法》（省政府令 190 号，2000 年）按成交价格 4% 计征（征收主体为市地税局）；

——印花税：根据《武汉市地方税务局财政局国土规划局关于加强土地使用权出让（转让）合同印

花税征管工作的通知》按合同金额的 0.05%计征（征收主体为市地税局）。

5.2.2.8 下步办理告知：

持《国有建设用地使用权出让合同》向地籍处或分局申报办理《不动产权证书》，向建筑与城市设计处申报办理《建设工程规划许可证》。

附 录 A
(规范性附录)
业务编码及名称表

A.1 业务编码及名称表

业务编码	业务名称中文名	备注
0101	土地利用计划管理	
0102	新增建设用地审批	
0201	征收公告土地审批	
0202	补偿安置方案公告审批	
0203	建设用地批准书审批	
0301	国有建设用地使用权出让审批	
0302	国有建设用地使用权划拨审批	
0303	国有建设用地使用权租赁审批	
0304	国有建设用地使用权作价入股审批	
0305	国有建设用地使用权授权经营审批	
0401	不动产首次登记	
0402	不动产变更登记	
0403	不动产转移登记	
0404	不动产注销登记	
0405	不动产申请更正登记	
0406	不动产职权更正登记	
0407	不动产异议登记	
0408	不动产注销异议登记	
0409	不动产查封登记	
0410	不动产注销查封登记	
0501	建设工程规划许可审批	
0502	建设工程规划验收合格审批	
0503	闲置用地处置审批	