

附件

鹤山市协议出让零星国有建设用地使用权办法 (试行)(征求意见稿)

第一条 为进一步健全节约集约用地制度，提升国有建设用地使用效率，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《协议出让国有土地使用权规定》及《协议出让国有土地使用权规范（试行）》等有关规定，特制定本办法。

第二条 本办法所称协议出让零星国有建设用地使用权，是指为满足相邻地块土地使用权人因增资扩产对土地的需求，政府以协议出让方式，将符合控制性详细规划且不能单独成宗开发建设、确需整合的零星国有建设用地使用权有偿出让后，零星用地与相邻整合宗地并证，并对整合后的地块出具规划条件、重新签订补充合同的行为。

第三条 协议出让零星国有建设用地使用权适用范围为鹤山市范围内符合国土空间规划和控制性详细规划，不能单独成宗开发建设的边角地、夹心地、插花地等零星土地，单宗土地面积原则上不超过3亩、累计面积不超过相邻整合宗地面积的10%。

第四条 协议出让零星国有建设用地使用权程序

(一) 市自然资源局根据城镇建设需要发布协议出让零星国有建设用地使用权计划（不少于30个自然日）；

(二) 符合整合条件的土地权利人提出书面申请；

(三) 市自然资源局在收到申请后，就申请协议出让的零星土地用地情况、地块开发强度的控制性指标等进行公示，并应当告知其他符合土地整合条件的土地权利人同时享有申请协议受让该零星用地的权利；

(四) 市自然资源局对需整合土地情况进行审核，对只有一个相邻土地权利人的或只有一个意向用地者的，按协议方式出让。

(五) 对符合整合条件的土地由市自然资源局根据控制性详细规划出具地块开发强度的控制性指标和用地范围图；

(六) 按照相关规定编制协议出让土地供地方案；

(七) 提交市自然资源统筹管理委员会审议后报呈市政府审批；

(八) 市自然资源局根据批准的协议出让方案就土地出让价格与意向用地企业协商、谈判，达成一致后签订《国有土地使用权出让意向书》；

(九) 《国有土地使用权出让意向书》签订后，市自然资源局应在门户网站向社会公示，公示时间不得少于5个自然日，公示期满无异议后或虽有异议但经市自然资源局审查没有发现违反法律法规行为的，与受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》；

(十) 受让人按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定，付清土地出让价款，按程序申请办理不动产登记。

(十一)完成协议出让后，零星用地须与相邻整合宗地并证，并按合宗后的地块出具规划设计条件，签订补充合同。

第五条 严格出让价格。协议出让价格要严格按照市场化评估方式确定。协议出让最低价不得低于出让地块土地成本和所在级别基准地价的 70%。

零星地块土地协议出让土地用途、使用年限的起算时间原则上与相邻整合宗地一致。需补交地价款等于零星地块土地使用权面积乘以土地单价。

第六条 加强审核把关。市自然资源局要加强对协议出让零星国有建设用地使用权的审核把关，严格控制适用范围，避免造成影响市场公平和国有资产流失现象。

第七条 严肃工作纪律。在协议出让零星国有建设用地使用权过程中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，将依法依规追究相关人员责任，构成犯罪的，移交司法机关处理。

第八条 本办法自 2025 年 月 日起实施，有效期 3 年。