

3713000102003

行政许可

建设项目用地以划拨方式使用国有土地 审查业务手册

临沂市国土资源局发布

2017-1-1

建设项目用地以划拨方式使用国有土地审查 业务手册

目 录

一、前言	4
二、审查要素	
(一) 事项名称和编码	4
(二) 实施机构	4
(三) 审查对象	4
(四) 审查依据	4
(五) 审查条件	5
(六) 审查材料	5
(七) 审查证件	6
(八) 审查时限	6
(九) 审查收费	6
(十) 审查咨询	6
三、审查流程	
(一) 收件	6
1. 接收	6
2. 登记	7
3. 编号	7
4. 出具凭证	7

(二) 受理.....	7
1. 审核.....	8
2. 补正材料.....	8
3. 受理决定.....	8
(三) 审查.....	8
(四) 审查决定.....	9
(五) 决定书送达.....	9
(六) 审查流程图.....	9
(七) 决定公开.....	9
(八) 归档.....	9
四、 投诉举报.....	10
五、 表单及文书	
(一) 申请与受理类.....	11
(二) 审查与决定类.....	12
(三) 特别程序类.....	12
附件	
1. 建设用地批准书.....	13
2. 审查流程图.....	14
3. 行政许可申请书.....	15
4. 申请材料接受凭证.....	16
5. 补正材料通知单.....	17
6. 受理通知书.....	18
7. 不予受理决定书.....	20
8. 变更延续申请书.....	21

9. 撤回行政审批申请书	22
10. 行政许可代为申请书	23
11. 不予批准决定书	24
12. 送达回证	25
13. 陈述申辩告知书	26
14. 陈述申辩笔录	27
15. 听证告知书	28
16. 听证权利公告	29
17. 听证笔录	30
18. 延长办理期限通知书	31

一、前言

本业务手册根据《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国土地管理法》及行政审批制度改革有关规定要求编写。主要内容包括审查要素、审查流程、投诉举报、表单与文书等内容。

二、审查要素

审查要素包括：事项名称和编码、实施机构、受理范围、审查依据、审查条件、审查材料、审查证件、审查时限、审查收费、审查咨询等。

（一）事项名称和编码

事项名称：建设项目用地以划拨方式使用国有土地审查

编码：3713000102003

（二）实施机构：临沂市国土资源局行政审批办公室

（三）审查对象：建设单位。

（四）办理依据：

1. 《土地管理法》（1986年6月通过，2004年8月第二次修正）第五十三条：“经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经土地行政主管部门审查，报本级人民政府批准。”第五十四条：“建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：（一）国家机关用地和军事用地；（二）城市基础设施用地和公益事业用地；（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础

设施用地；（四）法律、行政法规规定的其他用地。”

2. 《土地管理法实施条例》（1998年12月国务院令第256号，2011年1月修订）二十二条：“……（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查、拟订供地方案，报市、县人民政府批准；需要上级人民政府批准的，应当报上级人民政府批准。（三）供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。”

（五）审查条件

申请建设项目用地以划拨方式使用国有土地，应当具备下列条件：

1. 符合土地利用总体规划、城市规划；
2. 符合国家产业政策；
3. 符合划拨用地范围；
4. 取得项目批准文件；
5. 取得建设用地规划许可证；
6. 通过环境影响评价；
7. 取得建设项目用地预审报告。

（《土地管理法》第五十三条、第五十四条）

（六）审查材料

申请建设项目用地以划拨方式使用国有土地，应当向国土资源局窗口提交下列材料：

1. 申请办理划拨用地申请书（原件 1 份，纸质）；
2. 项目立项核准或审查的文件（复印件 1 份，纸质）；
3. 建设用地规划许可证及附图（复印件 1 份，纸质）；
4. 环境影响评价文件（复印件 1 份，纸质）；
5. 建设项目用地预审文件（原件 1 份，纸质）；
6. 申请人身份证明材料（复印件 1 份，纸质）；
7. 划拨价款缴纳证明（复印件 1 份，纸质）。

（七）审查证件：建设用地批准书

（八）审查时限：

受理时限：1 个工作日。

办理时限：法定时限 20 个工作日，承诺时限 10 个工作日（不含市政府审查及划拨前公示时间）。

《中华人民共和国行政许可法》（2003 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过）第四十二条“除可以当场作出行政许可决定的外，行政机关应当自受理行政许可申请之日起二十日内作出行政许可决定。”

（九）审查收费：收费，按划拨价款收取。

（十）审查咨询：临沂市政务服务中心国土资源局窗口对申请人咨询、疑问给予解释答复，对有明确规定的按规定答复，没有明确规定或不便当场答复的做好记录，及时协调提出答复意见并告知咨询人。

三、审查流程

(一) 收件

1. 接收

①窗口提交。临沂市政务服务中心国土资源局窗口，地址：临沂市兰山区北京路8号，联系电话：0539—8771607。

②信函提交。临沂市政务服务中心国土资源局窗口，地址：临沂市兰山区北京路8号，邮编：276000，联系电话：0539—8771607。

③网络提交。网址：<http://www.lyzwdt.gov.cn>

2. 登记：对审查事项名称、申请单位名称、联系人及联系电话、申请材料名称及份数在行政服务中心内网系统进行登记，同时录入市国土资源局行政审批办公室台账。

3. 编号

①申请人在窗口提交申请的，窗口人员在临沂市政务服务中心内网系统录入信息时，即可获得编号，申请人可当场领取。

②申请人通过信函或传真提交申请的，工作人员在临沂市政务服务中心内网系统录入信息时，可即时获得编号，由窗口人员以电话或手机短信形式告知申请人。

③申请人通过网络提交申请的，在其通过临沂市政务服务中心内网系统录入信息时，即可获得编号。

网址：<http://www.lyzwdt.gov.cn>

4. 出具凭证：经审核，对材料齐全、填写无误、符合法定形式的材料出具材料受理凭证。凭证内容包括：材料名称、接收时

间、编号，受理人姓名，联系方式、进度查询方式、办理期限。

申请人领取方式如下：

(1)申请人在窗口提交申请的，材料受理凭证由申请人即时领取。

(2)申请人通过信函或传真提交申请的，材料受理凭证由市行政服务中心国土资源局窗口人员以电子邮件的方式发送给申请人。

③申请人通过网络提交申请的，申请人可通过登录<http://www.lyzwdt.gov.cn> 下载材料受理凭证。

(二) 受理

1. 审核：受理人对照审查条件进行审核。初步审核主要审查材料以及相关图件是否齐全、材料填写是否规范、完整等。

2. 补正材料：

(1)属于窗口受理的，受理人当场发现申请材料不齐全或不合法定形式的，能当场补正的告知申请人当场补正，并予以协助。不能当场补正的，做出补正材料通知单，列明需补正的材料内容和补正期限。

(2)属于信函、传真受理的，受理人发现申请材料不齐全或不合法定形式的，做出补正材料通知单，列明需补正的材料内容、补正期限，由临沂市政务服务中心国土资源局窗口人员以电话或手机短信形式告知申请人。

3. 受理决定

(1)经审核符合受理条件的，登录临沂市政务服务中心内网系

统自动生成受理通知书，并随即打印。

(2) 经审核不符合受理条件的，登录临沂市政务服务中心内网系统自动生成不予受理通知书，并随机打印。

通知和领取的方式同补正材料的方式。

(三) 审查

1. 初审。国土资源局窗口人员通过 OA 系统上传初审意见。
2. 审核。局行政审批办公室负责人通过 OA 系统出具审核意见。

(四) 审查决定

1. 局行政审批办公室上报市政府签署批准或不予批准意见。
2. 国土资源局窗口人员获取批准意见并发文。

(五) 决定书送达：通知申请人到临沂市政务服务中心国土资源局窗口领取批准文件，不能领取的邮寄送达。

(六) 审查流程图

见附件 2

(七) 决定公开：审查决定（审查结果）在临沂市政务服务中心网站公开（网址：<http://www.lyzwdt.gov.cn>），公开内容如下表：

事项名称	项目名称	批准		不予批准		公开截止日期	业务联系人
		时间	批准文号	时间	不予批准决定书编号		

(八) 归档：许可材料实行分类归档。项目办结后由临沂市

政务服务中心国土资源局窗口具体办理人员负责装订归档。材料实行日清月结、年终一次性集中存放制度。

四、投诉举报

(一) 受理岗位和职责：临沂市政务服务中心国土资源局窗口负责行政相对人违纪违法投诉举报事项的协调处理。临沂市政务服务中心督查科负责对国土资源局窗口工作人员违纪违法投诉举报事项的协调处理。

(二) 投诉举报的处理

1. 对信函投诉举报做到逐件拆阅、登记，及时处理；
2. 对网络投诉举报要及时登录收阅、打印登记，及时处理；
3. 对当面投诉举报应当分别单独进行，接待人员应当做好笔录；
4. 对投诉举报电话做到细心接听，询问清楚，如实记录；
5. 对一般投诉举报要及时办理，并于 3 日内将办理结果反馈给投诉举报人。重要投诉举报在 3 日内不能办理完毕的，可延长 15 日，在 30 日内将办理结果反馈给投诉举报人。
6. 行政服务中心督查科对一般投诉举报经过初步核查，认为被举报行为不需要进行党政纪处理和以其它方式进行追究的，应当作出初步核查报告，并回复投诉举报人；对不属于受理范围的投诉举报，应当告知投诉举报者向有管辖权限的投诉举报工作机构投诉举报。
7. 临沂市政务服务中心国土资源局窗口经过初步核查，认为需要立案调查的按照法律规定移交相关部门，并回复投诉举报人；

8. 对收到的举报事项，临沂市政务服务中心国土资源局窗口和临沂市政务服务中心督查科作出处理后，应各自分管领导报告处理结果，经分管领导批准后可以了结。处理结果不合规范要求的，责令承办责任人重新处理；

9. 受理投诉举报人员要严格执行有关保密纪律。

五、表单及文书

（一）申请预受理类

1. 国有土地使用权划拨审查申请书

见附件 3

2. 申请材料接受凭证

见附件 4

3. 补正材料通知单

见附件 5

4. 受理通知书

见附件 6

5. 不予受理决定书

见附件 7

6. 变更延续申请表

见附件 8

7. 撤回行政审批申请表

见附件 9

8. 行政许可代为申请委托书

见附件 10

（二）审查与决定类

1. 准予决定（《市政府批准文件》）

见附件 1

2. 不予批准决定书

见附件 11

3. 送达回证

见附件 12

（三）特别程序类

1. 陈述申辩告知书

见附件 13

2. 陈述申辩笔录

见附件 14

3. 听证告知书

见附件 15

4. 听证权利公告

见附件 16

5. 听证笔录

见附件 17

6. 延长办理期限通知书

见附件 18

附件 1

建 设 用 地 批 准 书

市(县)[] 字第 号

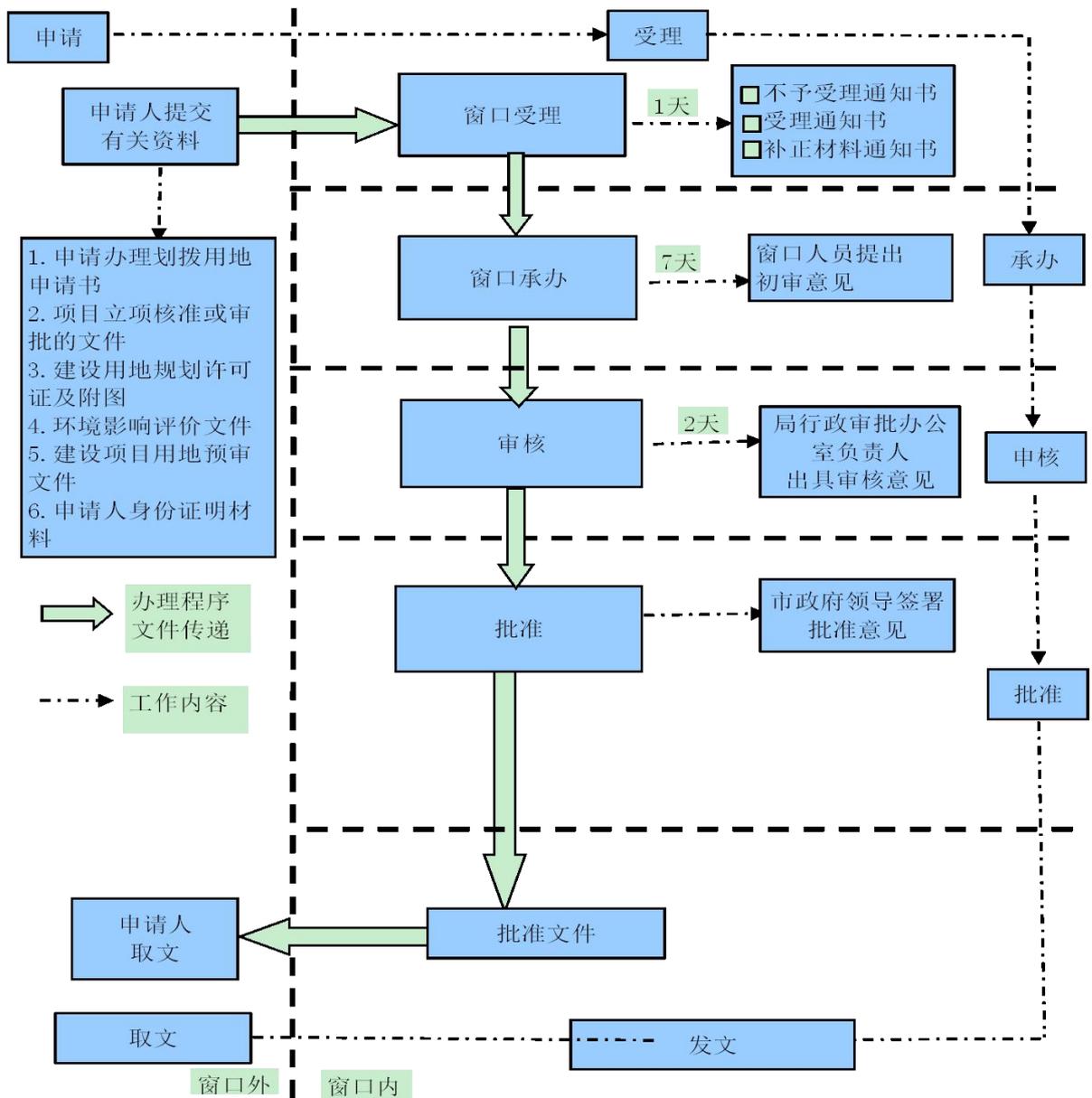
<p style="text-align: center;">根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，本项建设用地业经有权机关批准，现准予使用土地。特发此书。</p> <p style="text-align: center;">本批准书在颁发之日起至 年 月 日期间有效。</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">填发机关</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年 月 日</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;">用地单位名称</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建设项目名称</td> <td></td> </tr> <tr> <td>批准用地机关及批准文号</td> <td></td> </tr> <tr> <td>批准用地面积</td> <td style="text-align: center;">平方米 公 顷</td> </tr> <tr> <td>土地所有权性质</td> <td style="text-align: center;">土地取得方式</td> </tr> <tr> <td>土地座落</td> <td style="text-align: center;">东 南 西 北</td> </tr> <tr> <td>批准的建设工期</td> <td style="text-align: center;">自 年 月至 年 月</td> </tr> <tr> <td>本批准书有效期</td> <td style="text-align: center;">自 年 月至 年 月</td> </tr> <tr> <td>备 注</td> <td></td> </tr> </table>	用地单位名称		建设项目名称		批准用地机关及批准文号		批准用地面积	平方米 公 顷	土地所有权性质	土地取得方式	土地座落	东 南 西 北	批准的建设工期	自 年 月至 年 月	本批准书有效期	自 年 月至 年 月	备 注	
用地单位名称																			
建设项目名称																			
批准用地机关及批准文号																			
批准用地面积	平方米 公 顷																		
土地所有权性质	土地取得方式																		
土地座落	东 南 西 北																		
批准的建设工期	自 年 月至 年 月																		
本批准书有效期	自 年 月至 年 月																		
备 注																			

附件 2

建设项目用地以划拨方式使用国有土地审查流程

★ 收费标准及收费依据：收费，按划拨价款收取。（10个工作日）

● 审批依据：《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国土地管理法》



承办机构：临沂市国土资源局行政审批办公室 服务电话：0539-8771607 监督电话：0539-8770096

附件 3

划拨用地申请书

编号:

临沂市国土资源局:

我单位申请划拨使用位于-----, 面积: -----平方米的一宗国有建设用地使用权, 用于 “-----” 项目建设, 该项目已经发改部门立项, 划拨价款已缴纳, 符合划拨用地条件, 请予以审查。

申请单位名称 (公章)

XX 年 XX 月 XX 日

附件 4

国有土地使用权划拨申请材料接受凭证

临国土许字[] 号

XXXXXXXXXX 单位:

本机关现已收到你(单位)提交的申请建设项目用地以划拨方式使用国有土地申请的下列材料:

- 1、划拨申请书(原件)1份
- 2、第三者的承诺书(原件)1份
- 3、XXXX

以上材料若不齐全或不符合法定形式,本机关将在1个工作日内予以告知。

申请人签字:

年 月 日

(专用章)

年 月 日

附件 5

国有土地使用权划拨补正材料通知单

临国土登记字[] 号

_____:

____年__月__日，本机关收到你（单位）所送的申请建设项目用地以划拨方式使用国有土地有关材料后，依法进行了审查，发现你（单位）的申请材料不齐全（不符合法定形式），具体存在如下问题：

- 1、_____
- 2、_____
- 3、_____

请你单位依照 _____第__条__款
_____项规定，将上述材料在 ____年__月__日之前补正
后送本机关。

特此通知。

联系人：

联系电话：0539—8771607

监督电话：0539—8770096

（专用章）

____年__月__日

附件 6

办件受理通知书（用户联）

办件编号：

_____：

你（单位）于 年 月 日申请建设项目用地以划拨方式使用国有土地事项，已提交申请材料。经审查，申请事项属于本行政机关职权范围，且材料齐全、符合法定形式，现予以受理。

本办件于 年 月 日受理，法定时限 20 个工作日，承诺时限 10 个工作日（不含市政府审查及划拨前公示时间）。本办件应于 年 月 日办结。自即日起开始计算时限，如因故出现延期办结的，需本行政机关负责人批准方可。

您可以通过拨打窗口电话或登录临沂市政务服务中心网站查询本办件办理情况，办件编号：_____，查询密码：_____。

窗口电话：0539—8771607，投诉电话：0539—8770096

（专用章）

年 月 日

注：领取决定时请出示本受理通知书。

办件受理通知书（窗口联）

办件编号：

_____：于 年 月 日申请建设项目用地以划拨方式使用国有土地事项，已提交申请材料。经审查，申请事项属于本行政机关职权范围，且材料齐全、符合法定形式，现予以受理。办件编号：_____，查询密码：_____。

本办件于 年 月 日受理，承诺时限 10 个工作日（不含市政府审查及划拨前公示时间）。本办件应于 年 月 日办结。自即日起开始计算时限，如因故出现延期办结的，需本行政机关负责人批准方可。

申请人（单位）电话：

联系人：

投诉电话：0539—8770096

（专用章）

年 月 日

申请人（签字）：

附件 7

国有土地使用权划拨申请不予受理决定书

编号：

_____：

你（单位）于_____年 月 日提出的建设项目用地以划拨方式使用国有土地申请，经审查，该申请事项不属于本行政机关职责范围，建议向_____提出申请。

根据《行政许可法》第三十二条规定，决定对你（单位）提出的申请不予受理。

申请人如对本决定不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向山东省人民政府申请行政复议，也可以在收到本决定书之日起六个月内直接向临沂市中级人民法院提起行政诉讼。

特别通知。

（印章）

年 月 日

附件 8

**临沂市国土资源局
行政许可变更（延续）申请表**

被许可人			
地 址			
许可项目			
项目名称			
联系人		电话或手机号码	
变更 延续 内容 及其 理由	法定代表人（签字）： （公章） 年 月 日		

附件 9

行政许可事项撤回申请书

临沂市国土资源局：

我单位于 年 月 日取得《办件受理通知书》（编号： ），
由于下列原因无法按照规定期限予以配合办理许可手续，经研究
决定，我单位现申请撤回行政许可申请。

撤回申请的原因（可附页说明）：

申请单位（盖章）：

年 月 日

市国土资源局批准意见：

（专用章）

年 月 日

附件 10

行政许可代为申请授权委托书

委托人：

受委托人：

现委托_____为我（单位）的委托代理人，以我（单位）的名义代为提出建设项目用地以划拨方式使用国有土地申请。受委托人在办理该行政许可事项活动中签署的一切文件，我（单位）均予以承认。

委托人（签名）：

受委托人（签名）：

年 月 日

附件 11

临沂市国土资源局
行政许可不予批准决定书

临国土许可不准字[] 号

XXXXXX 单位：

我局行政审批办公室于 年 月 日受理了你单位提出的建设项目用地以划拨方式使用国有土地申请（受理编号： ）。经审核：该宗地不符合《中华人民共和国土地管理法》第五十条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十四条规定，经研究决定，不予批准。

如对本决定不服，可以自收到本决定之日起六十日内，依法向山东省人民政府申请行政复议，也可以在收到本决定书之日起六个月内直接向临沂市中级人民法院提起行政诉讼。

联 系 人：

联系方式：0539-8771607

（专用章）

年 月 日

本决定书一式二份：审查机关一份，申请人一份。

附件 12

行政许可文书送达回执

受送达人	
送达方式	
送达地点	
送达文书名称 及文号	
收件人签章	年 月 日
收到时间	
代收人(身份)及 代受理由	
见 证 人	
备 注	

注：1、送达文书应交给受送达人或单位负责人，如本人不在可以交给其成年家属或所在单位其他人员代收；

2、如系代收，应注明其与受达人的关系；

3、如系邮寄送达，请收件人将本送达回证填写寄回；

4、如送达人或代收人拒绝签收的，可实施留置送达；送达人可邀请非利害关系人在场见证，说明情况，把许可文书留在其住处或办公场所，并注明情况和送达日期，即视为已经送达。

附件 13

**临沂市国土资源局
行政许可陈述申辩权利告知书**

临国土许可告字[] 号

_____ :

因_____申请的建设项目用地以划拨方式使用国有土地申请，与你（单位）有法律上的利害关系，根据《中华人民共和国行政许可法》第 36 条规定，你（单位）有权力进行陈述和申辩，请在接到本告知书之日起 5 日内向本机关提出陈述和申辩，逾期不陈述和申辩视为自动放弃陈述和申辩的权利。

特此告知。

本机关联系人：

联系电话：0539—8771607

邮编：276000

地址：临沂市北京路 8 号，临沂市政务服务中心国土资源局窗

口

（盖章）

年 月 日

附件 14

临沂市国土资源局
行政许可陈述申辩笔录

时间：____年____月____日____时____分至____时____分

地点：_____

陈述申辩人：（姓名：_____住址：_____

工作单位：_____联系电话：_____）

许可办理人员：_____

记录人：_____

告知：（申请人的申请内容，本机关拟做出的许可决定，涉及利害关系人重大利益关系的情况）。你是否听清楚了？

答：听清楚了。

（以下记录陈述的内容）

陈述申辩人签名：

许可办理人员签名：

记录人签名：

附件 15

临沂市国土资源局行政许可听证告知书

编号：

申请人姓名：

利害关系人姓名：

年 月 日，本机关收到 提出的（划拨使用）
申请及有关材料，并依法进行了审查。审查中发现该行政许可事
项直接涉及申请人与他人之间重大利益关系，现将有关情况告知
如下：

（写明该行政许可事项直接涉及申请人与他人重大利益关系
的具体情况）

依照《中华人民共和国行政许可法》第四十七条规定，你（单
位）可以自收到本告知书之日起五日内向本机关提出听证申请。
逾期未提出的，视为放弃申请听证的权利。

特此告知

联系人：

联系电话：0539—8771607

（专用章）

年 月 日

附件 16

临沂市国土资源局行政许可听证权利公告

编号：

年 月 日，本机关收到_____提出的建设项目用地以划拨方式使用国有土地申请。经本机关依法审查，发现该事项直接涉及申请人与他人之间重大利益关系。依照《中华人民共和国行政许可法》第四十七条第一款规定，该申请影响范围内的利害关系人均享有要求听证的权利。现将有关事项公告如下：

1、申请参加听证会的人员必须是该申请影响范围内的所有人，且年满 18 周岁以上，具有完全民事行为能力，并须自本公告发布之日起 5 日内以书面形式向本机关提出听证申请，逾期未提出的视为放弃听证权。

2、若要求听证的人数超过 6 人，则由本机关在申请听证的人员中采取抽签的形式确定 6 名申请人参加听证会；若要求听证的人数不足 6 人，则如数直接参加听证会。

3、利害关系人提出听证申请时，需一并向本机关提交合法产权证明和身份证复印件各 1 份。利害关系人若委托代理人参加听证会的，还应当在听证会前向本机关提交合法的授权委托书。

特此公告

联系地址：临沂市兰山区北京路 8 号，临沂市政务服务中心国土资源局窗口

联系人：

联系电话：0539—8771607

监督电话：0539—8770096

年 月 日

附件 17

行政许可听证会笔录

案 由： _____

时 间： _____ 地点： _____

许可申请人：（自然人的姓名、性别、年龄、住址、单位、职务）

（法人/其他组织的名称、住所、法定代表人姓名、职务）

委托代理人：（姓名、性别、年龄、住址、单位、职务）

许可利害关系人：（自然人的姓名、性别、年龄、住址、单位、职务）

（法人/其他组织的名称、住所、法定代表人姓名、职务）

委托代理人：（姓名、性别、年龄、住址、单位、职务）

听证主持人： _____ 听证员 _____ 记录员 _____

许可办理人员（审查人员）： _____

（按照听证实际进行顺序如实记录）

听证人员签名：

许可申请人签名：

许可利害关系人签名：

第__页，共__页。

临沂市国土资源局延长行政许可期限通知书

编号：

你（单位）于 年 月 日提出的建设项目用地以划拨方式使用国有土地申请，已于 年 月 日受理。由于_____原因，二十日内不能作出行政许可的决定。根据《中华人民共和国行政许可法》第四十二条的规定，经本行政机关负责人批准，审查期限延长十日，将于 年 月 日前作出决定。

特此通知。

（专用章）

年 月 日