

晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换

实施办法（试行）（征求意见稿）

为进一步推进我市连片低效工业建设用地盘活利用，提高建设用地利用效率，根据《土地管理法》《不动产登记暂行条例》《自然资源部 福建省人民政府关于印发〈泉州市盘活利用低效用地试点工作方案〉的通知》（自然资发〔2022〕178号）等法律法规以及文件精神，现就连片低效工业用地改造项目涉及集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间的建设用地置换，制定如下实施办法：

一、适用范围

本办法所指建设用地置换是指为实现连片低效工业用地整合开发，经市政府批准，在建设用地连片盘活利用中，以“双方自愿、凭证置换、面积相近或价值相当”为原则，土地权属人协议置换土地，置换不涉及货币形式或非货币形式等各种形式的补差价。

鼓励农村集体和市土地储备中心依法支持连片低效工业项目整合开发，在保障农村集体和政府土地利益不损失的前提下，通过依法收回土地后再进行土地所有权的调整置换，并依法提供给开发主体进行整合开发。

二、置换类型

连片低效工业用地整合开发项目可根据项目需要和土地权属情况等，按照有利于土地资源节约集约利用和推进项目整合

开发的原则，灵活采取置换的形式，具体包含以下几种情况：

1.同一农村集体不同用地主体取得的土地使用权之间的置换；

2.不同农村集体之间不同用地主体或同一用地主体取得的土地使用权之间的置换；

3.不同用地主体或同一用地主体取得的国有土地使用权与集体土地使用权之间的置换；

4.不同用地主体取得的国有土地使用权之间的置换。

5.同一农村集体存量建设用地之间的置换；

6.不同农村集体之间存量建设用地之间的置换；

7.国有存量建设用地之间的置换；

8.农村集体存量建设用地与国有存量建设用地之间的置换。

三、办理条件

建设用地置换必须符合以下所有条件：

（一）改造项目总用地面积 30 亩以上；

（二）置换地块已纳入低效用地再开发试点地块（项目）上图入库范围；

（三）置换地块符合国土空间规划和详细规划；

（四）置换地块土地权属清晰，无争议，无抵押、预查封、查封等权利限制情形，且已取得不动产权属证书（集体建设用地已完成集体土地所有权或土地使用权登记，国有建设用地已完成土地使用权登记，对未办理土地使用权登记的国有存量建

设用地可以凭市自然资源局出具的权属证明);

(五)置换地块原则上必须满足净地条件,如有地上建(构)筑物的,权属人须承诺拆除或放弃地上建(构)筑物权利,并完成产权注销登记;

(六)属农村集体所有的,应经本集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意;属国有储备用地的,应取得市土地储备中心的书面同意;置换或调整地块属公有主体资产的,应取得其主管部门的书面同意。

四、申请材料

建设用地置换需提交的申请材料:

(一)《晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换申请表》(附件1,连片低效工业用地项目改造方案(附件2)以及置换方案涉及地块的位置示意图、土地利用现状图、国土空间规划图、遥感影像图、用地红线图等材料作为申请表附件附后,并加盖申请单位骑缝章);

(二)市盘活办同意列入全市盘活利用低效用地项目清单的文件(复印件);

(三)涉及集体土地的,提交按照晋江市有关农村集体资产管理规定进行民主表决同意的会议材料;涉及国有建设用地使用权的,提交国有建设用地使用权人的书面意见(其中,国有建设用地使用权涉及公有主体的,应附主管部门同意置换的书面意见;涉及有限责任公司或股份有限公司的,应附股东会

议或董事会议表决同意的意见)；

(四) 申请人(及代理人)身份证明材料(按照不动产登记收件要求提供)；

(五) 置换地块的不动产权属证书(核对原件收复印件)；

(六) 具有土地评估资质的评估机构出具的地价评估报告。

以上材料除注明复印件外，均要求提供原件。

五、办理程序

建设用地置换按以下程序办理：

(一) 提出申请。建设用地置换双方向属地镇人民政府(街道办事处)提交建设用地置换申请材料，由镇人民政府(街道办事处)审核并出具意见盖章后报送市自然资源局。

(二) 部门审查。市自然资源局收件后根据申请置换方式通过电子政务平台分发给相关部门进行审查。其中，涉及不同农村集体之间或是集体与国有土地所有权权属置换的，由市自然资源局联合市农业农村局对申请材料进行审查；涉及集体建设用地之间土地使用权置换的，或是集体建设用地与国有建设用地之间土地使用权置换的，由市自然资源局联合市农业农村局、市税务局等部门对申请材料进行审查；涉及国有建设用地之间土地使用权置换的，由市自然资源局联合市税务局对申请材料进行审查。

相关部门收到材料后，应于5个工作日内完成审查并反馈通过电子政务平台反馈意见。其中：

1.市自然资源局负责审查地块是否已纳入连片低效工业用地改造项目上图入库范围、是否面积相近或价值相当、土地利用现状情况、国土空间规划和详细规划情况、土地及地上建(构)筑物权属情况等;

2.市农业农村局负责审查是否符合农村集体经济组织民主议事决策程序;

3.市税务局负责审查置换地块的计税情况。

(三)公示审批。市自然资源局综合各部门意见,对符合政策规定且部门一致同意的,在政务网站上公示5个工作日,无异议后,在5个工作日内上报市政府审批。公示期间,有异议且经市自然资源局审查认为确实不适宜置换的,终止建设用地置换申请办理程序。

(四)签订置换协议。市政府审批通过后,置换双方根据市政府的批复文件(附件3)签订建设用地置换协议(附件4)。

(五)完善用地手续。原持有国有建设用地使用权的主体应当在签订建设用地置换协议后5个工作日内与市自然资源局签订出让合同或划拨决定书补充协议。对经批准同意由农村集体或市土地储备中心依法收回(收储)的,以及其它按存量建设用地置换的,应按照供地政策规定和项目整合开发情况,采取协议出让、公开出让等方式供应土地。

(六)不动产登记。置换双方按照不动产登记材料清单(附件5)要求向市不动产登记中心申请办理不动产登记。

1.涉及同一农村集体的建设用地使用权之间置换的，需办理集体建设用地使用权转移登记；

2.涉及不同农村集体的集体建设用地使用权之间置换的，需先办理集体土地所有权转移登记，再办理集体建设用地使用权转移登记；

3.涉及国有建设用地使用权与集体建设用地使用权之间置换的，需先办理原集体土地所有权的注销登记（或变更登记）及集体、国有建设用地使用权注销登记，再办理置换后地块的集体土地所有权首次登记及集体、国有建设用地使用权首次登记；

4.涉及同一农村集体的土地使用权由农村集体收回后置换的，先由原土地使用权主体申请注销土地使用权证后，再由集体存量建设用地的新受让人申请办理土地使用权首次登记；

5.涉及不同农村集体或是集体与国有土地使用权由农村集体或市土地储备中心收回（收储）后置换的，由集体土地所有权人申请办理集体土地所有权变更登记（或注销登记），再由存量建设用地的新受让人申请办理土地使用权首次登记。

六、附则

（一）本办法所称的存量建设用地是指农村集体或政府所有的未出让、划拨、出租或安排出去的建设用地，包含农村集体或市土地储备中心依法收回储备的土地。

（二）本办法由晋江市自然资源承担具体解释工作，自印

发之日起 30 日后实施，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

附件：1. 晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换申请表

- 2.连片低效工业用地项目建设用地置换方案
- 3.连片低效工业用地项目建设用地置换的批复
- 4.连片低效工业用地项目建设用地置换协议
- 5.置换或调整土地不动产登记申请材料清单

附件 1

晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地 置换申请表

（本表可根据置换土地实际情况修改）

(一) 申请主体情况	地块一	申请人				
		法定代表人			身份证号码/组织机构代码	
		通讯地址			联系方式	
		联系人	姓名		身份证号码	
	通讯地址			联系方式		
	地块二	申请人				
		法定代表人			身份证号码/组织机构代码	
		通讯地址			联系方式	
联系人		姓名		身份证号码		
	通讯地址		联系方式			
(二) 建设用地置换情况	置换地块总面积		平方米（ 亩）			
	置换地块基本情况： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 1.是否纳入低效用地上图入库数据库； <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2.是否符合国土空间规划和详细规划； <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 3.是否权属清晰，无争议，无抵押、预查封、查封等权利限制情形； <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 4.是否存在地上建（构）筑物； <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 5.是否面积相近或地价评估价值相当					

附件 2

XX 镇 XX 项目连片低效工业用地项目建设用地 置换方案

为规范连片低效工业用地项目建设用地置换行为，盘活利用零星低效用地，优化土地利用结构，提高土地资源整体配置效率，实施区域统筹和集中连片开发，促进高质量发展，根据自然资源部、福建省人民政府联合印发的《泉州市盘活利用低效用地试点工作方案》(自然资发〔2022〕178号)(以下简称 178 号文)等要求，制定本置换方案。

一、置换地块的基本情况

(一) 置换地块的总体情况。

本次建设用地置换涉及地块 X 宗，共 X 平方米 (X 亩)；涉及 X 个土地权属主体 (其中：集体所有权主体 X 个，集体使用权主体 X 个，国有所有权主体 X 个，国有使用权主体 X 个)。

(二) 各置换地块基本情况。

1. 地块一：(地块名称)

(1) 地块位于晋江市 XX 镇 (街道) XXXX，东至 XX，南至 XX，西至 XX，北至 XX，面积为 XX 平方米 (折合 XX 亩)。

(2) 土地性质为 XX (国有或集体)，土地所有权人为 XX，使用权人为 XX，已办理不动产权证 (集体土地所有权证号为：XXXXXX；土地使用权证号为：XXXXXX)。

(3) 涉及国有土地出让合同号 (划拨决定书号)。

(4) 涉及的控制性详细规划批复为 XX，规划用途为 XX。

(5) 地块上无建 (构) 筑物 (或表述为：地块上有建 (构) 筑物，无/有办理不动产权证，证号为：XX)。权属人承诺放弃其对地上建筑物

的权利；

(6) 地块纳入低效再开发项目用地范围内，盘活低效用地试点开发计划已经批准；

(7) 置换土地权属清晰，无争议，均已取得不动产权证，集体土地已得集体土地所有权证，且不存在法律法规限制权利的情形；属国有储备用地的，已取得并取得市土地储备中心的书面同意。

(8) 置换土地属国有资产的，已取得主管部门的书面同意；

(9) 建设用地置换涉及农民集体所有土地的，已经该集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员，并经土地使用权人同意；

2.地块二：

(参考地块一表述有关情况)

附表 1：置换地块基本情况统计表

地块编号	土地所有权人	不动产权（土地所有权）证号	土地使用权人	不动产权（土地使用权）证号	证载面积（m ² ）
地块一					
地块二					

二、建设用地置换方案

(一) 置换对象

本次建设用地置换为地块一 XX 平方米（折合 XX 亩）的建设用地与地块二 XX 平方米（折合 XX 亩）的建设用地进行置换。

附表 2：建设用地置换情况表

地块编号	置换前的权利人	置换后的权利人
地块一		
地块二		

(二) 土地置换后拟开发建设的相关情况

拟通过对片区内连片低效工业用地项目建设用地置换，引进新产业，进行集中开发利用。

三、附图

(一) 建设用地置换前、后地块位置示意图

(二) 建设用地置换前、后地块控规示意图

XXXX 镇（街道）（公章）：

日期： 年 月 日

附件 3

晋江市人民政府关于 XXXX 项目开展建设用地 置换的批复

(模板, 可根据实际情况修改)

晋江市自然资源局:

XXX (请示文号) 收悉。经研究, 同意 XX (申请主体 1) 持有的 XX 平方米集体/国有建设用地与 XX (申请主体 2) 持有的 XX 平方米集体/国有建设用地, 按建设用地置换方案进行置换。

请你局按照要求组织置换双方签订建设用地置换协议、办理不动产登记等相关工作。

晋江市人民政府

年 月 日

附件 4

建设用地置换协议（样式）

晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换协议

（模板，可根据实际情况修改）

甲方：_____ 联系方式：_____ 地址：_____

乙方：_____ 联系方式：_____ 地址：_____

为进一步推动晋江市连片低效工业用地改造工作，促进连片开发，提升土地整体效益，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《自然资源部 福建省人民政府关于印发<泉州市盘活利用低效用地试点工作方案>的通知》（自然资发〔2022〕178号）及其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换事宜达成如下协议：

一、置换地块的概况 1.甲方拥有的位于_____的宗地，四至为东至____，南至____，西至____，北至____；宗地的所有权人为____，使用权人为____，不动产证号为____，面积为____平方米，土地性质为____（出让、划拨、拨用、储备用地等），土地类型为____（国有、集体）；土地使用权期限为____，合同号（划拨决定书号）____。2.乙方拥有的位于_____的宗地，四至为东至____，南至____，西至____，北至____；宗地的所有权人为____，使用权人为____，不动产证号为____，面积为____平方米，土地性质为____（出让、划拨、拨用、储备用地等），土地类型为____（国有、集体）；土地使用权期限为____，合同号（划拨决定书号）_____。

二、建设用地置换的方式 甲方持有的建设用地与乙方持有的建设用地通过空间位置调整的方式进行置换，协议生效后，甲方持有的建设用地使用权转移至乙方持有的建设用地位置，乙方持有的建设用地使用权转移至甲方持有的建设用地位置。上述建设用地置换行为已经取得晋江市人民政府于____年____月____日作出的批准。

三、双方的权利与义务 1.甲方的权利与义务 (1) 甲方保证合法拥有置换地块的不动产权证，该地块上不存在设定抵押、预查封、查封、出租及其他债权债务纠纷等任何可能影响本次土地置换及未来乙方成为合法的土地使用权利人的情形；(2) 甲方持有的置换地块于本次置换完成(以乙方取得置换后不动产权证为准)前产生的债权债务由甲方承受，与乙方无关；(3) 甲方应在本协议签订之日起____日内协助乙方将置换地块的不动产权证办理至乙方名下；(4) 甲方应在本协议签订之日起____日内将置换地块交付乙方；(5) 甲方应承担自身因土地置换产生的税收和其他费用；(6) 原流转合同、划拨决定书、开发利用监管协议等文件所约定的权利义务仍由甲方继续执行。2.乙方的权利与义务 (1) 乙方保证合法的拥有置换地块的不动产权证，该地块上不存在设定抵押、预查封、查封、出租及其他债权债务纠纷等任何可能影响本次土地置换及未来甲方成为合法的土地使用权利人的情形；(2) 乙方持有的置换地块于本次置换完成(以甲方取得置换后不动产权证为准)前产生的债权债务由乙方承受，与甲方无关；(3) 乙方应在本协议签订之日起____日内协助甲方将置换地块的不动产权证办理至甲方名下；(4) 乙方应在本协议签订之日起____日内将置换地块交付甲方；(5) 乙方应承担自身因土地置换产生的税收和其他费用；(6) 原出让合同、划拨决定书、开发利用监管协议等文件所约定的权利义务仍由乙方继续执行。

四、违约责任 甲、乙双方均应严格地按本合同的规定诚实守信地执行本合同内容，任何一方违反本合同项下的任何约定，均应向另一方承担违约金；若双方违约，则应按双方的过错各自承担相应的违约责任。

五、甲方的陈述和保证 1.甲方已经取得签署本合同所需的一切政府审批和内部授权，甲方签字人已经取得甲方充分有效授权，本协议一经签署即对甲方具有约束力。2.甲方签署本合同和履行其在本合同项下的义务不违反其公司章程和已订立的任何其他协议，亦不违反任何法律、法规或规定。3.其它内容。

六、乙方的陈述和保证 1.乙方已经取得签署本合同所需的一切政府审批和内部授权，乙方签字人已经取得乙方充分有效授权，本协议一经签署即构成对乙方具有约束力的义务。2.乙方签署本合同和履行其在本合同项下的义务不违反其公司章程和已订立的任何其他协议，亦不违反任何法律、法规或规定。3.其它内容。

七、合同的变更 1.本合同未尽事宜，甲乙双方可通过书面形式进行修改补充，双方未达成书面一致意见的，原合同继续有效。2.在下列情况下，合同可以变更：_____

八、合同的解除 1.甲、乙双方协商一致可以解除本合同。2.甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同：（1）因不可抗力致使合同目的不能实现；（2）因一方违约致使合同无法履行；（3）其它原因。3.因一方违约致使合同目的不能实现，导致合同解除的，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

九、争议解决办法 本合同受中华人民共和国法律管辖并根据其作出解释。甲乙双方在履行本合同过程中发生争议时，可以通过协商解决；协商不成的，双方约定按下列第___种方式解决：1.仲裁方式：因本

合同引起、产生于本合同或与本合同有关的任何争议应由双方通过友好协商解决。如果协商无法解决，任何一方均可将争议提交____仲裁委员会，按照申请仲裁时该委员会现行有效的仲裁规则在仲裁解决，其仲裁裁决是终局的，对双方均具有约束力。2.诉讼方式：因本合同引起、产生于本合同或与本合同有关的任何争议应由双方通过友好协商解决。如果协商无法解决，则任何一方有权依法向____法院起诉。

十、其他条款 1.本协议自双方签订之日起生效。2.本协议双方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。3.本协议正文共____页，附件共____页整，以中文书写为准。4.未尽事宜由本合同双方另行协商确定。对本合同的任何补充或修订需经双方以书面形式签署方为有效。书面补充合同及本合同的附件构成本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。5.本合同一式____份，甲、乙双方各执____份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

法定代表人（或授权代表）：

签字日期： 年 月 日

签字日期： 年 月 日

附件 5

置换土地不动产登记申请材料清单

一、建设用地使用权转移登记

集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间置换后，由置换双方共同向市不动产登记中心申请办理建设用地使用权转移登记，并提供如下申请材料：

- (1) 不动产登记申请书（受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印）；
- (2) 申请人（代理人）身份证明材料（按照不动产登记的收件要求提供）；
- (3) 原不动产权属证书；
- (4) 市自然资源局出具的同意建设用地置换的批文、建设用地置换协议、晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换（置换）申报表；
- (5) 权籍调查成果（包括不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标、实测图、现场实景照片等）；
- (6) 税务部门出具纳（免、不征）税证明；
- (7) 出让合同或划拨决定书补充协议，所置换的国有建设用地为储备用地除外；
- (8) 其他规定需要提交的材料。

上述未注明复印件的均需提交原件。市不动产登记中心完整收件后，在 5 个工作日内办结集体土地所有权转移登记。

二、土地使用权注销登记

因土地置换收回土地使用权的，涉及的土地使用权人应向市不动产登记中心提交如下申请材料：

(1) 不动产登记申请书（受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印）；

(2) 申请人（代理人）身份证明材料（按不动产登记的收件要求提供）

(3) 原不动产权属证书；

(4) 市自然资源局出具的同意建设用地置换（调整）的批文、建设用地置换（调整）协议、晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换（调整）申报表（复印件）；

(5) 其他规定需要提交的材料。

上述未注明复印件的均需提交原件。市不动产登记中心完整收件后，在5个工作日内办结集体土地所有权注销登记。

三、集体土地所有权首次登记

集体土地所有权范围内有部分集体建设用地置换为国有建设用地的，或是与其他农村集体调整建设用地的，经批准调整后涉及的集体土地所有权人应申请办理集体土地所有权变更登记，并向市不动产登记中心提交如下申请材料：

(1) 不动产登记申请书（受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印）；

(2) 申请人（代理人）身份证明材料（按不动产登记的收件要求提供）

(3) 原不动产权属证书；

(4) 市自然资源局出具的同意建设用地调整的批文、建设用地置换协议、晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换（调整）申报表（复印件）；

(5) 权籍调查成果(包括不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等);

(6) 集体土地权属界线协议(或认定)书

(7) 其他规定需要提交的材料。

上述未注明复印件的均需提交原件。市不动产登记中心完整收件后,在5个工作日内办结集体土地所有权变更登记。

四、集体土地所有权变更登记

集体土地所有权范围内有部分集体建设用地置换为国有建设用地的,或是与其他农村集体置换建设用地的,经批准置换后涉及的集体土地所有权人应申请办理集体土地所有权变更登记,并向市不动产登记中心提交如下申请材料:

(1) 不动产登记申请书(受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印);

(2) 申请人(代理人)身份证明材料(按不动产登记的收件要求提供)

(3) 原不动产权属证书;

(4) 市自然资源局出具的同意建设用地调整的批文、建设用地置换协议、晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换(调整)申报表(不同时涉及土地置换情况的提供原件);

(5) 权籍调查成果(包括不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等);

(6) 集体土地权属界线协议(或认定)书

(7) 其他规定需要提交的材料。

上述未注明复印件的均需提交原件。市不动产登记中心完整收件后,

在 5 个工作日内办结集体土地所有权变更登记。

五、集体土地所有权注销登记

集体建设用地与国有建设用地置换后，集体土地全部变为国有土地的，原集体土地所有权人须同时申请办理原集体土地所有权注销登记。申请办理集体土地所有权注销登记时，应向市不动产登记中心提交如下申请材料：

（1）不动产登记申请书（受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印）；

（2）申请人（代理人）身份证明材料（按不动产登记的收件要求提供）

（3）原不动产权属证书；

（4）市自然资源局出具的同意建设用地置换（调整）的批文、建设用地置换（调整）协议、晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换（调整）申报表（复印件）；

（5）其他规定需要提交的材料。

上述未注明复印件的均需提交原件。市不动产登记中心完整收件后，在 5 个工作日内办结集体土地所有权注销登记。