

深圳市光明新区管理委员会文件

深光规〔2017〕14号

深圳市光明新区管理委员会关于印发《光明新区城市化非农建设用地调整置换暂行办法》的通知

各办事处，新区各局（办、部、大队）、各中心，市驻新区各单位，新区属各企业：

《光明新区城市化非农建设用地调整置换暂行办法》已经光明新区管委会2017年第十五次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

深圳市光明新区管理委员会

2017年11月1日

光明新区城市化非农建设用地调整 置换暂行办法

第一条 为加强城市化非农建设用地后续管理，保障城市规划实施，促进集约节约用地，维护原农村集体经济组织继受单位合法权益，鼓励通过规划统筹、土地整备（包括土地整备利益统筹）、城市更新等方式解决城市化转地历史遗留问题，根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）和《深圳市宝安龙岗两区城市化非农建设用地划定办法》（深府〔2005〕65号）精神，结合光明新区实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的非农建设用地是指根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》所确定的指标中已划定给原农村集体经济组织继受单位的非农建设工商用地和非农建设居住用地。

第三条 原公明办事处地区已划定非农建设用地的调整置换，适用本办法。

非农建设用地的调整置换是指对依法划定的非农建设用地进行原地微调或异地置换，包括以下情形：

（一）城市更新项目需要的；

（二）与现行法定规划不符的部分，包括占用规划的道路、市政公用设施、公共配套设施、高压走廊、公共绿地、河道蓝线、

水源保护区、基本生态控制线、水域或其它非城市建设用地等；

（三）与非原农村集体经济组织继受单位已批用地冲突的；

（四）面积小于 3000 平方米难以独立开发的；

（五）社区土地整备利益统筹、公共基础设施建设、城市化土地遗留问题处理等其它特殊情况需要的。

非农建设用地划定后，因开发利用该用地指标而签订了土地使用权出让合同，或因该用地指标而办理了土地或建筑物产权登记的，不可办理该用地指标的调整手续。

第四条 非农建设用地的调整置换应遵循保障社区权益、消化历史问题、保障规划实施、符合土地政策的原则，鼓励通过土地整备利益统筹、城市更新等方式解决非农建设用地问题。

第五条 新区土地供应和审批领导小组审议涉及非农建设用地管理的重大事项；新区规划国土部门为非农建设用地主管部门，建立非农建设用地台账，做好有关用地调整和指标核减的管理工作；新区、办事处集体资产管理部门负责对社区集体资产进行监管。新区相关部门及办事处应各司其职，加强联动，共同做好城市化非农建设用地的后续管理工作。

第六条 已划定非农建设用地的调整置换，应由原农村集体经济组织继受单位提出申请，所在办事处初审并出具意见，新区规划国土部门负责审核，报新区土地供应和审批领导小组审定后实施。

非农建设用地在原地进行开发建设或拆除重建的，由原农村集体经济组织继受单位提出申请，所在办事处初审并出具意见，新区规划国土部门按现行法定规划办理相关手续，报新区土地供应和审批领导小组备案。属城市更新项目的，按城市更新的有关规定执行。

因社区土地整备利益统筹、公共基础设施建设、城市化土地遗留问题处理等，需对社区非农建设用地进行系统性调整置换的，由新区规划国土部门提出方案，征求所在办事处和原农村集体经济组织继受单位意见，报新区土地供应和审批领导小组审定后实施。

第七条 因城市更新项目需要调整置换的，仅限于非农工商用地，按下列规定处理：

（一）处于计划申报阶段的城市更新项目，需要调入非农建设用地指标的，可根据新区城市更新局确认的更新项目拆除范围先行办理可调入非农建设用地指标规模确认函，调入非农建设用地指标规模确认函的有效期限为 2 年。城市更新单元专项规划通过审批后、实施主体确认之前正式办理调整手续。

（二）城市更新单元专项规划通过审批后，已确认调入的非农建设用地指标不再调出，但可以继续调入非农建设用地指标，新调入的指标仅用作地价核算，不再据此变更相关规划建设指标。如项目经批准被清理出城市更新计划的，原调入的非

农建设用地指标优先用于本社区其他更新项目。

（三）原则上在本社区范围内调整。原公明办事处地区涉及由市、新区城市更新部门确定的城市更新重点统筹片区需调入非农建设用地的，可在原公明办事处地区范围内调整。

（四）非农建设用地调整至城市更新项目范围的，按原批准用地规模等面积核定调入面积。若调出区域范围内建筑物由原农村集体经济组织继受单位自行理清经济关系并拆除为空地后，按原批准用地规模的 1.5 倍核定调入城市更新，调出土地纳入国有储备。

（五）调入的非农建设用地仅计非农建设用地指标，不另行制作用地方案图，注销原有批准的方案图和批复，并在签订土地使用权出让合同时核销相应的指标。

第八条 因与规划冲突需要调整的用地，应结合周边现状及规划情况，按用地主导规划功能优先进行原地微调。冲突部分不超过原用地规模的 15%且面积不超过 3000 平方米的，在原地进行等面积微调，原地确难等面积调整的，调整后用地面积减少部分相应指标计入非农建设用地台账。

因与规划冲突需要调整的用地，以下情形可申请异地调整：

（一）冲突部分超过原用地规模 15%或冲突面积超过 3000 平方米的，冲突部分须申请异地调整；

（二）若调出与规划冲突的部分后，剩余用地面积小于 3000

平方米的，或面积虽大于 3000 平方米但因形状不规则等原因难以进行开发的，可申请整宗地调整。

第九条 非农建设用地需要异地调整的，应优先调入城市更新，不能在城市更新项目中安排的，按下列规定处理：

（一）调整置换后地块需符合现行法定规划。

（二）原则上仅限在本社区内按照“已建调已建、未建调已建、未建调未建”的原则进行调整置换。已建或未建用地类型由所属办事处负责认定。若本社区确实没有建成区可调，经所在办事处确认并出具证明后，可将已建用地调整置换到本社区规划为建设用地的零星空地上。若遇特殊情况，经新区管委会同意，可按照“已建调未建”的方式进行调整置换。

（三）若原农村集体经济组织继受单位自行拆除已建用地的地上建筑物并理清相应经济关系，纳入国有土地储备的，可将其视为未建用地进行调整置换。

（四）非农工商用地置换后地块规划为工业用地的，按等土地面积确定用地规模；置换后地块规划为商业、居住或办公用地的，按原土地面积的 65%确定用地规模。非农居住用地置换至规划为居住功能的用地，按等土地面积确定用地规模。因调整打折等原因导致用地面积减少的，由原农村集体经济组织继受单位书面声明放弃相应的指标，并承诺今后不再要求货币或土地补偿。

第十条 以下情形的调整置换，调整前地块应纳入土地整备范畴：

- （一）调整前地块为未建地的；
- （二）与现行法定规划不符的；
- （三）自行拆除已建用地地上建筑物按未建用地进行调整置换的。

属于未建地调整置换的，按土地整备相关规定完善征转地手续后纳入国有土地储备；属于已建地调整置换的，需按土地整备相关规定完善征转地手续，交由新区国有土地监管中心进行监管，建筑物暂时保留使用，不允许加建、扩建和改建，今后规划实施时按政策只对地上建（构）筑物及附着物给予补偿，并在调整置换的同时签订协议书予以明确。

调整前用地属建成区且规划为公共管理与服务设施用地、交通设施用地或公共设施用地的，如原农村集体经济组织继受单位自行理清经济关系并拆为空地，纳入国有储备的，政府可对地上建筑物进行重置价补偿，且调入土地整备利益统筹试点项目、城市更新项目等建成区时，可按原用地规模的 1.5 倍核定调入面积。

第十一条 本办法涉及的非农建设用地调整置换用地，原则上不得在政府统征地和城市化转地范围内的土地上安排用地选址。已经市政府同意确需占用的，需将原征转地费用无息退

还给市（区）财政后方可安排选址，土地所有权属国有。

第十二条 非农建设用地调入或调出土地整备利益统筹试点项目的，按下列规定办理：

（一）土地整备利益统筹试点项目在土地信息核准后、实施方案正式上报新区管委会前可申请将非农建设用地调入或调出。

（二）土地整备利益统筹试点项目中调入的非农建设用地不划定具体范围。

（三）土地整备利益统筹试点项目被清理出试点目录的，原已调入的非农建设用地指标视为未调整。因原用地进行土地征（转）、整备或开发建设而无法落实非农建设用地指标的，可将指标调整至其他土地整备利益统筹试点项目或城市更新项目。

第十三条 规划为工业用途且独立占地面积在 10000 平方米以上的建成区非农建设用地，如原农村集体经济组织继受单位自行拆除已建用地的地上建筑物并理清相应经济关系的，可选择以下方式进行处置：

（一）与新区管委会引进的产业实体进行合作开发或按合法非农建设用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，按拆除建筑物重置价给予补助。

（二）按未完善征（转）地补偿手续用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，原非农建设用地指标可按 1.5 倍

调整至土地整备利益统筹试点项目或城市更新项目中。

第十四条 涉及非农建设用地调整置换、城市更新和原地开发（包括原地拆迁）的，有关方案内容（含用地面积减少不再补回的）应经原农村集体经济组织继受单位按《深圳经济特区股份合作公司条例》的要求进行表决，并予以公证。股份合作公司章程另有规定的，按照章程规定进行表决。

原以行政村集体经济组织继受单位名义办理的非农建设用地，如需变更到本原行政村内某原自然村集体经济组织继受单位的，应由原行政村及其所属各原自然村集体经济组织继受单位共同出具明确的书面证明文件，并予以公证。

第十五条 非农建设用地调整置换、城市更新和原地开发（包括原地拆迁），涉及到集体资产交易的，须符合市、新区集体资产管理的相关规定，并取得新区集体资产管理部门书面意见。

第十六条 原农村集体经济组织继受单位提出的非农建设用地指标折算、已建用地自行拆除后调整、调入更新项目等申请，经初步审查同意的，须在《深圳特区报》或《宝安日报》、新区管委会网站、新区规划国土部门网站，以及原农村集体经济组织继受单位所在地进行公示，公示期为 7 个工作日。公示无异议的，新区规划国土部门按照规定办理相关手续。公示有异议的，由所在办事处和新区规划国土部门调查处理。

第十七条 国家机关工作人员和原农村集体经济组织继受单位有关人员徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依照有关规定予以党纪政纪处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第十八条 本办法由市规划国土委光明管理局负责解释。

第十九条 本办法自发布之日起实施，有效期为三年。本办法未尽事宜，参照其他相关规定。

公开属性：主动公开