

# 深圳市宝安区人民政府办公室文件

深宝规〔2018〕14号

## 深圳市宝安区人民政府办公室关于宝安区 城市化转地非农建设用地后续管理 有关问题的通知

各街道办事处，区各有关单位：

经区政府六届五十五次常务会审议同意，2019年8月17日之前，我区非农建设用地后续管理仍按《宝安区城市化转地非农建设用地后续管理暂行办法（2014年修订）》（深宝规〔2014〕14号）继续执行。

特此通知。



# 宝安区城市化转地非农建设用地后续管理 暂行办法（2014年修订）

**第一条** 为加强非农建设用地后续管理，保障城市规划的实施，促进集约节约用地，维护社区股份合作公司的合法权益，根据《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府〔1993〕283号）、《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号，以下简称“深府〔2004〕102号文”）、《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）有关规定，结合《宝安区城市化非农建设用地划定操作办法》（深宝府〔2005〕56号）要求以及宝安区实际情况，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府〔2004〕102号文规定所确定的指标中已划定或未落实的非农建设用地。

非农建设用地未落实指标的划定、已划定非农建设用地范围的调整置换及开发建设，适用本办法。

**第三条** 非农建设用地的后续管理应遵循保障规划实施、维护社区权益、集约节约利用的原则，鼓励通过整体统筹、城市更新等方式解决非农建设用地问题。

**第四条** 本办法涉及非农建设用地原地开发、用地单位由原行政村集体经济组织继受单位变更至其自然村集体经济组织继受单位的，由规划国土驻宝安管理部门直接审定后实施。

对于已划定的非农建设用地，在用地功能不变的前提下，因

少部分面积冲突（冲突部分未超过原用地规模 15%且未超过 3000 平方米）而对原范围进行微调的，由规划国土驻宝安管理部门审定，并报区政府成立的原农村集体城市化转地非农建设用地落地位置调整工作领导小组（以下简称“区领导小组”）备案后实施。

其他涉及非农建设用地事宜，由区领导小组审定后实施。

**第五条** 涉及非农建设用地后续管理事宜，应由原农村集体经济组织继受单位提出申请，辖区街道办初审同意并出具书面文件，相关审批程序按本办法第四条执行。属城市更新项目的，按城市更新的有关规定执行。

**第六条** 经核实社区非农建设用地台账，存在非农建设用地未落实指标需要划定的，按照下列规定处理：

（一）未落实非农建设工商用地优先在城市更新项目中划定。

（二）不能在城市更新项目中落实的，参照宝安区原有划定管理办法的相关规定划定。拟划定的非农建设工商用地原则上按等面积确定用地规模，如规划为居住、商业或办公的空地，按六五折确定用地规模。

（三）非农建设用地未落实指标原则上在本社区内划定。

**第七条** 因城市更新项目需要调入非农建设用地指标的，按下列规定处理：

（一）已纳入年度制定计划，已通过项目专项规划审查的城市更新项目，可申请调入非农建设用地指标。

（二）非农建设用地等面积调入更新范围。

(三) 仅计调入非农建设用地指标，不另行制作用地方案图，原有批准的方案图和批复注销，并在签订土地出让合同时核减相应的指标。

(四) 城市更新项目涉及分期的，按分期的可出让建设用地面积等比例分摊非农建设用地指标。

城市更新项目涉及分期的，该项目中原已落地的非农建设用地，可依本办法申请将非农建设用地指标落实到项目内的特定分期。

**第八条** 城市更新项目中超过该项目中已出让的用地面积的非农建设用地指标，应优先在原非农建设用地范围内保留，确实无法保留的，则可用于本社区范围内其它城市更新项目，本社区范围内确无其它更新项目的，可申请按本办法第十条处理，但城市更新项目中已将该超过部分非农建设用地指标作为审批条件的除外。

**第九条** 已划定的非农建设用地可原地开发利用的，其局部调整及开发建设按下列规定处理，调整后剩余指标按未落实指标在台账中给予保留：

(一) 只有少部分面积冲突需要调整的非农建设用地（如建筑物跨红线、与已批用地或规划冲突等），可优先结合用地周边现状及规划情况，在不超出原用地面积的前提下进行优化调整，不在优化调整后范围内的用地由政府收回。

(二) 经优化调整后，对于冲突部分超过原用地规模 15%或

冲突面积超过 3000 平方米的，冲突部分可申请异地调整；冲突部分未超过原用地规模 15%且冲突面积未超过 3000 平方米的，冲突部分用地由政府收回，相应指标按本办法第十一条处理。

（三）未建用地可按原用地规模、已生效规划的相关要求办理规划、用地等手续后进行开发建设。

（四）已建工商用地可申报纳入城市更新计划，按城市更新的有关规定处理；若自行拆除重建的，须严格按生效规划实施并办理相关用地手续。

（五）本条涉及由政府收回的用地，其地上建筑物涉及拆除重建的，由原农村集体经济组织继受单位拆除地上建筑物并理清相应经济关系后，土地无偿移交政府；其地上建筑物不涉及拆除重建的可暂时保留使用，不允许加建、扩建和改建，今后规划实施时只对地上建筑物进行补偿，同时签订协议书予以明确。

现状已建成的非农建设用地的房地产确权问题，可参照深圳市房地产登记遗留问题或其他有关规定处理。

**第十条** 已划定非农建设用地因与现行规划不符（包括占用规划的道路、市政公用设施、公共配套设施、绿地、高压走廊、河道蓝线、水源保护区、基本生态控制线、水域和其他非城市建设用地等）导致原地块不能开发利用或与已批用地存在冲突的，或依据本办法第九条确需异地调整置换的，按下列规定处理，但已按本办法第七条处理的除外：

（一）原则上仅限在本社区内划定。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。若本社区确实没有建成区可调，经辖区街道办确认并出具书面文件后，可调到本社区规划为建设用地的零星空地上。

（二）若原农村集体经济组织继受单位自行拆除地上建筑物并理清相应经济关系，按规定完善补偿手续并移交政府的，可将其视为未建地进行调整。

（三）拟调整置换的非农建设工商用地的划定，按本办法第六条的规定处理。

（四）因与规划冲突调整置换的，调整前地块应纳入土地整备范畴。属于未建地调整置换的，按规定完善补偿手续后移交政府；属于已建地调整置换的，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给予货币补偿，并在调整置换的同时签订协议书予以明确。

（五）已按本条进行调整置换的非农建设用地，应按现行法律法规办理国有土地使用权出让手续，原则上不再进行调整。

**第十一条** 原农村集体经济组织继受单位可以申请将面积较小难以独立开发的非农建设用地，在保证周边设施用地完整的前提下，按照“已建调已建、未建调已建、未建调未建”的原则整合后开发建设。

**第十二条** 公共设施用地指标原已分摊为工商用地和居住用地指标，原则上不再更改。但原农村集体经济组织继受单位将一定面积的土地（坡度大于 25 度不作为建设用地的园地、山林地等

除外)及地上建(构)筑物自行理清相应经济关系后无偿移交政府,可按移交土地面积的一半将公共设施用地指标重新分摊确认为工商用地指标,分摊后工商用地指标中所含的公共设施用地指标不得超过原公共设施用地总指标的一半。

**第十三条** 本办法涉及的非农建设用地划定、调整置换等用地,应在本社区未征未转土地上选址。经辖区街道办出具书面文件确认本社区土地已基本完成征转,无其它未征未转土地可供选址,可在政府未补偿土地上安排,原则上不得在市、区财政补偿的政府统征地和城市化转地范围内的土地上安排选址。

**第十四条** 对于涉及非农建设用地异地调整置换、城市更新和原地开发(包括自拆重建)的,有关方案内容应依法由原农村集体经济组织继受单位股东大会审议并经出席会议的股东代表三分之二以上表决通过,会议须按有关规定召开并予以公证;涉及非农建设用地进入市场交易的,按有关规定办理。

有关方案应包括所议事项类型(非农建设用地原地开发、调整置换、城市更新、未落实指标划定等)、使用土地的性质(自用或进入市场)、涉及政府需收地处理、调整用地权益处理等内容。

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,经行政村集体经济组织继受单位股东大会审议且经出席会议的股东代表三分之二及以上表决同

意，会议须按有关规定召开并予以公证。

**第十五条** 规划国土驻宝安管理部门应以社区股份合作公司为单位建立非农建设用地台账，负责做好有关用地指标调整和核减的管理工作。

**第十六条** 本办法所指的非农建设用地已建或未建类型认定，以原已核发的非农建设用地方案图上标注为准。涉及非农建设用地异地调整、未落实指标划定的，落地地块已建或未建类型的认定，由辖区街道办负责，规划国土驻宝安管理部门提供相关认定资料。

**第十七条** 本办法所指的社区是指原行政村集体经济组织继受单位及其辖区范围。

**第十八条** 区财政、规划国土、城改、查违、土地整备等部门以及各街道办应各司其职，加强联动，共同做好非农建设用地的后续管理工作。

区监察部门应加强对非农建设用地后续管理所涉及的相关单位及街道办进行监督，并受理相关投诉。

**第十九条** 国家机关工作人员和原农村集体经济组织有关人员徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，给予党纪政纪处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第二十条** 区领导小组办公室应根据本办法，结合宝安实际情况负责组织制定操作指引。

**第二十一条** 本办法自发布之日起实施，有效期为 3 年。

## 附则

对于本办法生效前规划国土驻宝安管理部门已受理但未经批准的，适用本办法；但已依照原办法规定完整提交了合格申请材料的，申请材料依原办法规定。

公开方式：主动公开

---

抄送：区委各委办局，区人大办，区政协办，区纪委办，区法院，  
区检察院，区各人民团体，区各新闻单位。

---

深圳市宝安区人民政府办公室

2018年9月6日印发

---