**五、用地审批及地价**

**深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条** 【目的和依据】为进一步规范拆除重建类城市更新项目用地审批工作，提高审批效率，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国土资源部建设用地审查报批办法》、《关于同意授权深圳市人民政府行使相关土地管理权限的批复》、《深圳市城市更新办法》及其《实施细则》、《深圳市人民政府关于实行城市更新工作改革的决定》、《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》等法律法规和规定，制定本规则。

**第二条** 【适用范围】本规则适用于拆除重建类城市更新项目内更新单元规划确定由城市更新项目实施主体进行开发建设的用地及地下空间（以下简称“城市更新项目用地”）审批工作，及农用地转用实施方案（如涉及）的审批工作。

**第三条** 【用地审批职权划分】市规划国土委负责城市更新项目用地审批的政策制定和业务指导工作，负责每半年汇总各区审批情况并报告市政府。区政府（含新区管理机构，下同）负责城市更新项目用地及其农用地转用实施方案的审批工作，具体报批工作由各区城市更新职能部门负责。

**第二章 城市更新项目用地审批**

**第四条** 【用地审批范围】城市更新项目以城市更新单元规划划定的项目拆除范围为单位，按照更新单元规划确定的分期实施时序进行用地审批。城市更新单元规划涉及分项目实施的，以各分项目作为一个整体进行用地审批；城市更新单元规划涉及分期实施的，以各分期为一个整体进行用地审批；城市更新单元规划的分项目内又涉及分期实施的，以分项目的各分期为一个整体进行用地审批。一个整体范围内的全部开发建设用地应当同时办理用地审批手续。

**第五条** 【用地审查申请条件】城市更新项目用地报区城市更新职能部门审查前应具备以下条件：

（一）城市更新项目已列入城市更新单元计划；

（二）城市更新单元规划已批准；

（三）城市更新单元实施方案已备案；

（四）实施主体已确认并签订项目实施监管协议；

（五）项目拆除范围内不动产权属证书注销工作已完成；

（六）项目拆除范围内原有建筑物、构筑物及附着物已拆除，本规则第八条第（二）项规定的保留临时使用的建筑物除外；

城市更新项目未达成以上条件的，其用地申请不予受理。

**第六条** 【用地申请需提交的材料】

城市更新项目用地报区城市更新职能部门审查时，应提交以下材料：

（一）城市更新单元规划批准文件；

（二）城市更新项目实施主体确认文件；

（三）项目拆除范围内相关土地权属证明文件；

（四）城市更新项目涉及现状或者曾作为电镀、线路板、铅酸蓄电池、制革、印染、化工、医药、危险化学品储运等行业工业用地及污水处理厂、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂、危险废物及污泥处理处置设施等市政设施用地，或者涉及已列入我市污染地块名录内地块，且更新方向为居住和商业、学校、医疗、养老机构等公共设施用地的，应当提供区生态环境部门出具的项目用地不属于疑似污染地块的复函或经区级环保部门备案的土壤环境质量详细调查与风险评估报告（以下简称调查评估报告）。其中，调查评估报告结论认为须实施风险管控的，应当提供经区级环保部门备案的风险管控方案；认为须进行治理与修复的，应当提供经区级环保部门备案的土壤环境治理与修复工程方案和治理与修复效果评估报告；

（五）拟出让用地如位于地质灾害易发区，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的，需提供地质灾害危险性评估报告及专家评审意见；

（六）其他政策要求的相关材料。

**第七条** 【用地申请的审查内容】区城市更新职能部门在审查城市更新项目用地申请时应核查以下内容：

（一）拟出让用地应符合已批城市更新单元规划和城市总体规划、土地利用总体规划，以及基本生态控制线、一级水源保护区、橙线、蓝线、紫线、黄线、轨道保护区、高压走廊等相关约束要求，不得占用高标准农田、永久基本农田；

（二）项目拆除用地范围内的土地权属情况，应符合《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）第五十四条第三款的规定；

（三）项目拆除用地范围内的土地征转情况。如涉及未完善征转手续用地，应在签订土地使用权出让合同前完善相关手续；

（四）拟出让用地涉及的未建设用地情况。如涉及《实施细则》第十四条规定的未建设用地，应核查其土地权属情况、征转地情况、不动产权证注销情况，并按照城市更新单元规划的要求明确其土地出让方式；

（五）拆除范围涉及的政府土地整备情况。拟出让用地原则上不应位于全市土地整备规划和年度整备计划确定的政府土地整备区范围，如因特殊原因位于政府土地整备区范围的，应在用地审批前协调好与土地整备的关系；

（六）拟出让用地的变更调查情况。如涉及占用农用地或未利用地的，应审查其是否已按规定办理农用地转用手续，如未办理，应在用地审批时一并办理，并在签订土地使用权出让合同前取得农用地转用实施方案的批复；

（七）拟出让用地的重要矿产资源压覆情况。如涉及压覆重要矿产资源的，实施主体应提供省级国土资源行政主管部门出具的拟出让用地压覆重要矿产资源储量登记的有关材料；

（八）城市更新单元计划、规划及项目实施监管协议中相关要求的落实情况；

（九）按照相关规定应当审查明确的其他事项。

**第八条**【审查的特殊情形】

（一）关于分期实施的城市更新单元中存在后期项目拆除范围内合法用地指标不足的情形。对于后期项目拆除范围内合法用地指标不足部分，在已实施项目实施主体同意的前提下，已实施项目拆除范围内符合城市更新用地出让政策的用地面积超出已出让开发建设用地面积的部分，可在后期项目拆除范围内使用。当超出部分的用地存在多种用地类别的情况下，按照地价测算次序依次使用。

（二）关于城市更新项目开发建设用地范围内建筑物保留临时使用的情形。城市更新项目办理用地出让手续时其建筑物同时满足以下条件，且区城市更新职能部门认为确有必要的，可给予保留临时使用：1、位于开发建设用地范围内；2、已完成拆迁补偿并确认实施主体；3、涉及的不动产权证已注销；4、保留作为临时施工用房使用。区城市更新职能部门应做好相应的监管工作，保留临时使用的建筑物应当在实施主体申请房地产预售许可或建设工程规划验收许可前由实施主体自行拆除。

（三）关于拟出让用地涉及已批未建设用地腾挪的情形。根据城市更新单元规划，将拆除范围外的已批未建设用地通过腾挪方式纳入城市更新单元开发建设用地范围的，按照以下程序办理相关手续：

1、城市更新单元规划审批阶段

计划申报主体应与拟纳入开发建设用地范围的已批未建设用地的土地使用权人就该用地的腾挪方案达成一致，并将腾挪方案作为城市更新单元规划阶段的审查内容。

2、项目实施主体确认阶段

项目申请实施主体确认时应提交土地腾挪协议书。土地腾挪协议书由项目实施主体申请人与已批未建设用地的土地使用权人签订，应明确由搬迁人负责理清已批未建设用地范围内的经济关系，并按照城市更新单元规划明确约定被腾挪的已批未建设用地的坐标、面积、用途、土地使用权出让年期、土地使用权出让合同编号或其他用地批准文件信息，以及项目拆除范围内用于腾挪的土地的坐标、面积、用途、容积率、土地使用权出让年期等内容。

区城市更新职能部门在审查项目实施主体确认申请的同时对项目涉及的土地腾挪协议书进行核查。土地腾挪协议书经核查不符合城市更新单元要求的，区城市更新职能部门不得核发实施主体确认文件。

区城市更新职能部门应做好对拆除范围外被腾挪的已批未建设用地的相关监管工作，并把监管内容写进项目实施监管协议。

3、不动产权证注销阶段

项目实施主体确认后，被腾挪的已批未建设用地的土地使用权人或经其授权委托的项目实施主体向不动产登记中心申请办理已批未建设用地的不动产权证注销登记。

4、用地审批阶段

区城市更新职能部门在审查城市更新项目用地申请时，审查内容应包括项目涉及的土地腾挪情况。项目用地申请经审查通过后报区政府审批时，区城市更新职能部门应对其涉及的土地腾挪情况进行说明。

5、用地出让阶段

项目用地申请经区政府审批通过后，区城市更新职能部门根据已批未建设用地原土地使用权人的申请，与被腾挪的已批未建设用地的原土地使用权人、实施主体签订土地使用权出让合同补充协议，明确腾挪后的土地的界址范围、坐标和相关权利义务，土地的面积、用途、开发强度、出让年期按原土地使用权出让合同的约定执行。

被腾挪用地的土地出让合同补充协议的签订工作应在城市更新项目用地签订土地出让合同前完成。

（四）关于城市更新单元范围内含架空连廊、跨街建筑物或地下空间的情形。城市更新单元规划含更新单元范围内架空连廊、跨街建筑物或地下空间的，用地审查阶段应明确其平面投影范围、面积和竖向标高。其中，属于公共架空连廊或公共地下通道的，划为独立宗地，其用地申请由区相关部门报区城市更新职能部门审查；属于城市更新单元规划中划入开发建设用地范围的非公共架空连廊、跨街建筑物或地下空间的，其用地申请由实施主体报区城市更新职能部门审查。非公共架空连廊、跨街建筑物经批准后与相邻开发建设用地作为一宗地，一并签订土地出让合同。

非公共架空连廊、跨街建筑物或地下空间等涉及与相邻地块互联互通的，必须在该相邻地块的土地使用权出让合同或者补充协议中约定互联互通的义务。

（五）关于城市更新项目涉及非农建设用地与“两规”处理用地及旧屋村用地重叠的情形，按照以下规则处理：

1、非农建设用地与“两规”处理用地重叠的情形

（1）非农建设用地在“两规”处理完成之前已经划定的，重叠部分视为非农建设用地，“两规”处理用地不能重复计入合法用地指标。

（2）非农建设用地指标在“两规”处理完成之后调入的，重叠部分可视为非农建设用地，“两规”处理用地不能重复计入合法用地指标；如重叠部分按“两规”处理用地计入合法用地指标，重叠部分的非农建设用地指标可在拆除范围内另行计算（无需再作非农建设用地方案调整）。

2、非农建设用地与旧屋村用地重叠的情形

重叠部分可视为非农建设用地，旧屋村用地不能重复计入合法用地指标；如重叠部分按旧屋村用地计入合法用地指标，重叠部分的非农建设用地指标可在拆除范围内另行计算（无需再作非农建设用地方案调整）。

**第九条** 【用地申请的审查时限和程序】区城市更新职能部门应在受理申请之日起20个工作日内对报审的城市更新项目用地进行审查。用地申请经审查符合我市城市更新用地出让和建设用地供应管理相关规定的，形成相关材料报区政府审批。用地申请经区政府审批通过后，由区城市更新职能部门提请区政府下发批复；经区城市更新职能部门审查不符合相关规定或经区政府审批不予通过的，由区城市更新职能部门函复实施主体并说明理由。

用地申请经区政府下发批复后，区城市更新职能部门按程序办理涉及的农转用实施方案备案、土地使用权出让合同签订等后续用地手续，并及时录入土地市场动态监测监管系统。土地使用权出让合同签订后，项目拆除范围内的原土地使用权自动终止。

**第十条** 【提请区政府审议材料】项目用地提请区政府审议时，应提交以下材料：

（一）\*\*区（新区）城市更新局关于提请审议\*\*项城市更新项目用地的请示（附件1）；

（二）相关附件：城市更新项目用地审批表（附件2）。

**第十一条** 【提请区政府批复材料】项目用地提请区政府批复时，应提交以下材料：

（一）\*\*区（新区）城市更新局关于提请深圳市\*\*区政府（新区管委会）批复 \*\*项城市更新项目用地的请示（附件3）；

（二）相关附件：城市更新项目用地审批表（附件2）；

（三）相关附件：深圳市\*\*区政府（新区管委会）关于\*\*项目等\*\*项城市更新项目用地的批复（代拟稿）（附件4）。

**第十二条** 【信息公开】区政府下发项目用地批复后，由区城市更新职能部门分别在项目现场及部门网站上进行信息公开，公开内容为城市更新项目用地的批复。

**第十三条** 【移交工作】城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前完成移交手续。

**第十四条** 【到期房地产】拆除用地范围内的房地产，在列入更新单元计划后到期的，不再办理房地产续期手续，由实施主体在办理城市更新项目土地使用权出让合同手续时按规定补缴到期房地产超期期间的地价。城市更新项目被调出更新单元计划的，涉及的到期房地产按我市到期房地产续期的相关政策办理。

**第三章 农用地转用实施方案审批**

**第十五条** 【农转用审批】

城市更新项目用地如涉及占用农用地或未利用地的，其农用地转用实施方案由区城市更新职能部门拟定并与项目用地同步报区政府审批。

**第十六条** 【审查内容】

区城市更新职能部门在拟定农用地转用实施方案时应核查以下内容：

（一）项目用地是否符合城市总体规划、土地利用总体规划；

（二）项目用地是否占用土地利用总体规划确定的限制建设区和禁止建设区，是否与相关生态保护红线进行衔接；

（三）项目用地是否占用基本生态控制线；

（四）项目用地占用农用地、未利用地情况；

（五）项目用地占用的农用地、未利用地是否突破国家下达的计划指标；

（六）项目用地是否占用高标准农田，永久基本农田；

（七）项目用地是否占用耕地，涉及占用耕地的，需核查耕地质量、国家利用等别；

（八）项目用地的土地权属情况；

（九）项目用地占用林地情况；

（十）项目用地是否涉及违法用地。

注：如涉及不符合以上审核内容的情况，请按相关规定执行。

**第十七条** 【审批程序】

城市更新项目用地及其农用地转用实施方案经区政府审批通过后，各区城市更新职能部门应向市财政委提出缴纳新增建设用地土地有偿使用费申请。市财政委依据申请进行缴款并将结果告知各区城市更新职能部门后，区城市更新职能部门应向区政府分别提请下发城市更新项目用地及其农用地转用实施方案的批复，并将批复结果抄送国家土地督察广州局、省国土资源厅和辖区税务部门。

实施主体应办理耕地占用税完税手续，在签订用地合同前提供完税凭证。

农用地转用实施方案备案、供地情况备案等工作由各区城市更新职能部门负责。

**第十八条** 【提请区政府审议材料】城市更新项目用地农转用实施方案与用地一同提请区政府审议，应提交以下材料：

（一）\*\*区（新区）城市更新局关于提请审议\*\*项城市更新项目用地及\*\*项农转用实施方案的请示（附件5）；

（二）相关附件：城市更新项目用地审批表（附件2）；

（三）相关附件：城市更新项目用地中心城区内/外农用地转用实施方案、城市更新项目用地中心城区内/外农转用实施方案一览表（附件6）；

(四)相关附件：\*\*项目城市总体规划占补平衡分析表（附件7）。

**第十九条** 【提请区政府批复材料】城市更新项目用地提请区政府（新区管委会）批复应提交材料见本规则第十一条。农用地转用实施方案提请批复，应提交以下材料：

（一）\*\*区（新区）城市更新局关于提请\*\*区政府（新区管委会）批复深圳市\*\*区/新区（中心城区）20\*\*年度第\*\*批次城市更新项目用地农转用实施方案的请示（附件8）；

（二）相关附件：农转用实施方案一览表（\*\*区/新区（中心城区）20\*\*年度第\*\*批次城市更新项目用地）（附件6）；

（三）相关附件：建设用地项目呈报材料“一书两方案”（包含建设用地项目呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案）（附件9）；

（四）相关附件：城市分批次用地耕地占补平衡分析表（涉及耕地时提供）（附件10）；

（五）相关附件：耕地占补平衡挂钩信息确认单（涉及耕地时提供）（附件11）；

（六）界址点坐标表（见附件12）；

（七）相关附件：深圳市\*\*区政府（新区管委会）关于深圳市\*\*区/新区（中心城区）20\*\*年度第\*\*批次城市更新项目用地农转用实施方案的批复（代拟稿）（附件13）。

**第二十条** 【信息公开】区政府下发农转用实施方案的批复后，由区城市更新职能部门负责在各部门网站上进行信息公开，公开内容为城市更新项目农转用实施方案的批复。

**第二十一条** 【指标使用】

农用地转用应符合我市年度城市建设与土地利用实施计划。区城市更新职能部门编制更新项目农用地转用实施方案前应征求市规划国土委管理局意见，明确农转用指标的来源。区政府下发农用地转用实施方案批复时一并抄送管理局，由管理局负责辖区农转用指标使用台账管理工作，并按要求定期报市规划国土委汇总。

**第二十二条** 【其他情况】

（一）建设项目只发生在地下建设，地面仍保留为非建设用地的地下工程项目，包括道路隧道、地下敷设管线、地下停车设施等不需要办理农用地和未利用地转用报批手续。

（二）空中连廊、高架桥等涉及占用农用地和未利用地的，按照其水平投影面积进行农用地转用报批。

**第四章 备案**

**第二十三条** 【规划国土委汇总】

区城市更新职能部门每半年（7月10日、次年1月10日前）将本辖区审批的更新项目用地和农用地转用实施方案情况报市规划国土委汇总。其中，城市更新项目用地审批情况以形成区政府审批通过的用地批复为准，农转用实施方案审批情况以区政府核发农转用实施方案批复为准。报送时需提交以下材料：

1、关于\*\*区（新区）20\*\*年度上/下半年城市更新项目用地审批情况的报告（附件14）；

2、城市更新项目用地批复、农用地转用实施方案批复（原件扫描）；

3、城市更新项目用地审批台账（附件15）；

4、农用地转用实施方案信息一览表（附件16）；

5、建设项目、农转用实施方案的空间属性数据（要求：按批次提供GIS格式电子材料，其中农转用数据是擦除历年农转用的数据）。

**第二十四条** 【农转用实施方案备案及土地供应备案】

（一）区城市更新职能部门负责本辖区农用地转用实施方案的备案工作：

1、在报区政府批准前3个工作日内登陆“广东省国土资源电子政务系统”的子系统“市县建设用地备案地市指标预扣申请”中进行指标预扣。凡无计划指标预扣记录或预扣时间晚于区政府批准时间且无正当理由的，一经发现，按未落实年度计划指标审批用地处理，予以撤销用地批复文件。

2、在报区政府批准前在3个工作日内登陆部“耕地占补平衡动态监管系统”进行耕地占补平衡挂钩，打印耕地占补平衡挂钩信息确认单。

3、在指标预扣成功并取得农用地转用实施方案批复后5个工作日内上报省国土资源厅相关系统备案：

备案系统包括“广东省国土资源电子政务系统”、“省级人民政府批准建设用地备案系统/国务院批准城市建设用地实施方案备案系统”、“土地利用计划管理系统”。

（二）区城市更新职能部门负责本辖区的土地供应备案工作，在土地使用权出让合同签订后7个自然日内登录“广东省土地市场动态监测与监管系统”，逐宗备案。