**关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（试行）**

**第一条**【目的和宗旨】

为加强土地用途变更和容积率调整管理，解决相关历史用地问题，盘活存量土地，深化土地使用制度改革，加快城市规划实施，推动产业转型升级，促进城市科学发展，根据相关法律、法规和政策制订本办法。

**第二条**【适用范围】

已出让未建用地在本办法实施前已被生效法定图则变更用途或调整容积率的，其开发利用适用本办法。

因城市更新、土地置换和土地整备等原因变更土地用途、调整容积率的，适用我市相关规定。

已出让未建用地在本办法实施前申请调整容积率获得批准且已签订土地使用权合同补充协议的，不适用本办法。

已出让未建用地申请按照本办法处置的，需不属于闲置土地或虽属闲置但按规定可由土地使用权人继续开发建设。

以招拍挂方式取得的土地使用权及法律、法规或者土地使用权出让合同明确规定变更土地用途应当收回土地使用权的，不得申请变更土地用途。

**第三条**【释义】

本办法所称已出让未建用地，是指已签订土地使用权出让合同，但尚未动工开发建设的项目用地。

本办法所称变更土地用途是指《深圳市城市规划标准与准则》规定的大类用地之间的用途变更。

**第四条**【已出让未建用地用途部分或全部变更的处置】

已出让未建用地用途部分或全部变更的，除本办法另有规定外，土地使用权人可选择以下途径申请对原土地使用权处置：

（一）申请按照法定图则确定的用途自行建设。土地使用权人按变更后用途开发建设的建筑面积按照原宗地出让合同约定的建筑面积核定（原宗地出让合同未约定建筑面积的，工业、物流仓储用地容积率按1.0核定，居住用地容积率按1.8核定,其他用途参照原宗地当时周边同类用地已有容积率确定），用地面积按照法定图则确定的容积率和前述核定的建筑面积在原宗地内进行折算后核定；宗地内剩余用地无偿收回。收回的用地规模不足2000平方米，可由原土地使用权人继续开发建设。

（二）根据土地使用权人申请，按照法定图则确定的规划指标转让土地使用权。通过政府指定的公开交易平台，以挂牌方式公开转让上述土地使用权。以法定图则确定规划指标的市场评估价作为底价；底价中，原宗地出让合同约定的土地用途剩余年期的价值归原土地使用权人所有，剩余部分纳入市国土基金。成交价高于底价的溢价部分50％纳入市国土基金，50％归原土地使用权人。土地使用权交易所需缴纳的税费由竞得人承担。

（三）申请土地置换。主管部门根据相关规定按照与原宗地按等价值原则另行安排国有建设用地。

（四）申请土地收购。主管部门收购宗地全部土地使用权，以原土地用途剩余期限市场评估价上浮20％给予补偿。

**第五条**【已出让未建用地部分或全部变更为公共管理与服务设施、交通与市政公用设施用地的处置】

已出让未建用地由其他用途部分或全部变更为公共管理与服务设施、交通与市政公用设施用地且可由社会资本投资建设的，可由土地使用权人申请按照第四条第一款第（一）项规定继续开发建设。 如法定图则中未标注容积率的，其容积率按相关标准和规范确定。

国家规定须招拍挂出让的经营性公共管理与服务设施、交通与市政公用设施用地，按照第四条第一款第（二）、（三）（四）项规定处理。

土地使用权人不申请处置或变更为公共管理与服务设施、交通与市政公用设施用地且不可由社会资本投资建设的，主管部门可依法收回土地使用权。

**第六条**【用途不变情况下调整容积率的处置】

根据生效法定图则，已出让未建用地用途未作变更，但容积率指标有所调整的，按如下规定依次处理：

（一）交回部分土地使用权。土地使用权人向主管部门无偿交回原宗地面积的不低于15％（含15％）且收回的用地面积不低于2000平方米，剩余宗地根据法定图则容积率指标上限确定总建筑面积。

（二）提供部分物业。土地使用权人无法满足第（一）项规定情形，因调整容积率而增加建筑面积的，应向政府无偿提供一定比例的建筑面积。如容积率增幅在原约定容积率的1倍及以下的，应向政府无偿提供不低于增加建筑面积的15%的物业（不含公共服务设施和城市基础设施）；如容积率增幅在原约定容积率1倍以上的，应向政府无偿提供不低于增加建筑面积的20%的物业（不含公共服务设施和城市基础设施）。提供的物业可由原土地使用权人优先租用。

原宗地部分变更为公共管理与服务设施、交通与市政公用设施用地的，交回用地的面积比为扣除变更为公共管理与服务设施、交通与市政公用设施用地的面积后剩余用地面积的15％。

原宗地部分变更为公共管理与服务设施、交通与市政公用设施用地的，变更部分按照有关规定与上述处理一并完成。

**第七条**【年期】

土地用途变更后的土地使用权使用期限按照法律规定的最高年期确定。土地用途变更后的土地使用权使用期限的起始年期在符合法律规定的条件下可以重新起算。

调整容积率但不涉及土地用途变更的，土地使用权使用期限和起始年期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

**第八条**【地价】

变更土地用途和调整容积率应按规定缴纳地价。

根据第四条第一款第（一）项规定由土地使用权人继续开发建设的，以继续开发建设部分市场评估价与原宗地出让合同约定土地用途剩余年期价值的差值补缴地价，差值为负的，主管部门不予退还。原宗地出让合同约定的土地用途剩余年期价值，以现行基准地价为基础结合地价减免等因素确定。

本办法对应缴地价未作具体规定的，按照我市宗地地价测算规则的有关规定执行。

**第九条**【鼓励建设保障性住房】

已出让未建用地变更为居住用地，或原居住用地用途未作变更但容积率指标调整的，鼓励用于建设保障性住房，对处置方式和地价政策有优惠政策或特别规定的，从其规定。

**第十条**【公示】

除涉及国家秘密外，主管部门在批准已出让土地用途变更和容积率调整的处置方案时，应当依法进行公示。

**第十一条**【批后监管】

健全监督检查制度，落实监管措施，加强对土地用途变更或调整容积率审批事项的批后监管，建立台帐，定期向市政府及市城市规划委员会报告。

**第十二条**【衔接】

本办法实施后，在法定图则编制和调整过程中，对土地用途变更或容积率调整应当综合考虑社会经济发展的实际需求、土地权籍、规划实施成本及土地整备等因素，依法从严控制。

**第十三条**【施行】

本办法自发布之日起施行，试行期两年。

前海合作区、高新技术产业园区、保税区对变更土地用途和调整容积率有特别规定的，适用其规定。