**土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）**

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

**第一条 【目的和宗旨】**

为了加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型，根据相关法律法规、《深圳市土地管理制度改革总体方案》和我市土地整备管理规定，结合实际，制定本办法。

**第二条 【适用范围】**

本办法适用于经市政府批准的位于原特区外的土地整备利益统筹试点项目（以下简称“试点项目”）。试点项目以外的其他土地整备项目按照现行规定执行。

试点项目分为整村统筹整备项目和片区统筹整备项目两类。

**第三条 【计划管理】**

区政府（含新区管理机构，下同）根据规划建设要求、本办法及原农村集体经济组织继受单位发展意愿，提出试点项目名单，经市规划国土主管部门（以下简称市主管部门）审核后，报市政府批准。

试点项目应当列入年度全市土地整备计划，保障资金安排。

**第四条 【利益统筹】**

试点项目应当加强规划、土地、资金的政策统筹，通过拨付土地整备资金、留用土地、收益分成、物业返还等方式，实现政府、原农村集体经济组织继受单位及相关权益人等多方利益统筹。

**第五条 【土地整备资金】**

试点项目土地整备资金按照以下方式核算：项目范围内原农村集体经济组织继受单位及其成员实际使用但需要拆除的建筑物和构筑物按照重置价核算；青苗和附着物等按照相关标准确定。

**第六条 【留用土地】**

本办法所称留用土地，是指通过腾挪原农村集体经济组织继受单位合法用地（包括已取得房地产证、土地使用权出让合同、城市化非农建设用地批复、征地返还用地批复、农村城市化历史遗留违法建筑确认决定书的用地）、落实非农建设用地和征地返还用地指标、核定未完善征（转）地补偿手续规划建设用地的留用土地，实现利益统筹的土地整备方式。

留用土地地价根据留用土地所在区位、规划功能和开发规模，结合试点项目的建设用地贡献率，按照分类分段方式计收。

**第七条 【土地整备单元规划】**

试点项目留用土地安排涉及未制定法定图则的地区，或者需要对法定图则强制性内容进行调整的，应当编制土地整备单元规划。

土地整备单元规划是法定图则在土地整备中的具体表现形式，是试点项目的法定规划。

**第二章 土地整备单元规划**

**第八条 【制定程序】**

土地整备单元规划由市主管部门会同区政府组织编制，并按照法定图则制定程序报批。

**第九条 【编制原则】**

编制土地整备单元规划应当坚持公共利益优先、多方协商和绿色低碳的原则，优先保障城市基础设施、公共服务设施及产业发展空间，推进各方利益平衡，引导留用土地优先开展综合整治。

**第十条 【编制内容】**

土地整备单元规划应当包括整备总体控制范围和留用土地范围，并确定政府储备地和原农村集体经济组织继受单位留用土地的规模和位置，明确城市基础设施、公共服务设施及留用土地的规划控制要求。

土地整备单元规划编制技术指引由市主管部门另行制定。

**第三章 整村统筹整备项目**

**第十一条【对象】**

本办法所称整村统筹整备项目，是指以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际使用、空间集中成片的区域为实施对象的土地整备项目。整村统筹整备从原农村社区整体出发，综合考虑项目范围内的合法用地和未完善征（转）地补偿手续用地，通过规划统筹和政策统筹实现原农村社区范围内的利益平衡。

整村统筹整备项目应当同时符合以下条件：

（一）项目位于同一社区范围内；

（二）项目范围内未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地面积不小于50000平方米。

**第十二条 【留用土地与政府储备地规模】**

整村统筹整备项目通过留用土地方式实施土地整备的，留用土地规模按照以下方式核算：

（一）需腾挪的原农村集体经济组织继受单位合法用地按照等土地面积在试点项目范围内留用，跨社区留用的按照等价值原则置换确定；

（二）需在试点项目范围内落实的非农建设用地和征地返还用地指标按照相关规定确定留用土地；

（三）未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地按照不超过20%的比例确定留用土地。

留用土地优先在试点项目范围内的建成区安排，且总规模不得超过试点项目范围内规划建设用地面积的40%。

整村统筹整备项目范围内，除留用土地及未腾挪的合法用地外，其余土地纳入政府储备。

**第十三条【留用土地出让】**

整村统筹整备项目留用土地按照经批准的土地整备单元规划实施。留用土地范围内应当按照《深圳市城市规划标准与准则》配建社区级公共设施。

原农村集体经济组织继受单位应当与市主管部门签订留用土地的土地使用权出让合同，土地使用权年期按照法律规定土地用途的最高年期确定。留用土地由原农村集体经济组织继受单位自用的，免缴地价，用地为非商品性质；按照本办法所附《留用土地地价计收规则》缴交地价的，用地为商品性质。

留用土地以转让、合作开发、作价入股等方式进入市场交易的，原农村集体经济组织继受单位应当按照市政府相关规定选取开发主体，并由区集体资产管理部门进行资格确认。原农村集体经济组织继受单位及开发主体应当向市主管部门申请土地使用权出让合同变更，签订土地使用权出让合同补充协议。

**第十四条【鼓励措施】**

鼓励原农村集体经济组织继受单位将管辖范围内未完善征（转）地补偿手续用地全部纳入试点项目，一揽子解决土地历史遗留问题。

经区政府认定符合上述情形的，留用土地不受试点项目范围内规划建设用地面积40%的规模限制，留用土地地价全部按照需腾挪合法用地的地价标准计收。

**第四章 片区统筹整备项目**

**第十五条 【对象】**

本办法所称片区统筹整备项目，是指以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际使用、未完善征（转）地补偿手续的地块为实施对象的土地整备项目。

片区统筹整备项目应同时符合以下条件：

（一）由两个以上地块组成，且单个地块面积不小于3000平方米；

（二）项目范围内规划城市基础设施和公共服务设施用地不低于规划建设用地面积的50%。

**第十六条 【留用土地与政府储备地规模】**

片区统筹整备项目通过留用土地方式实施土地整备的，留用土地规模按照以下方式核算：

（一）留用土地规划为居住用地、商业服务业用地的，按照不超过试点项目范围内规划建设用地面积的15%确定留用土地；

（二）留用土地规划为工业用地的，按照不超过试点项目范围内规划建设用地面积的30%确定留用土地；

（三）留用土地规划包含居住、商业服务业和工业等多种用途的，按照上述比例换算后确定留用土地。

留用土地原则上安排在试点项目范围内，且空间相对集中成片。

除上述留用土地外，其余土地纳入政府储备。

**第十七条【留用土地出让】**

片区统筹整备项目留用土地的规划管理、土地出让、土地年期、土地性质及市场交易等按照本办法第十三条规定执行。

**第十八条【收益分成】**

片区统筹整备项目通过收益分成方式实施土地整备的，项目范围内规划城市基础设施和公共服务设施用地应当纳入政府储备，规划经营性用地由市政府组织公开出让，并按照以下规则分配收益：

（一）规划功能为工业用地的，容积率2.0以内的部分，所得收益80%归原农村集体经济组织继受单位，20%纳入市国土基金；超出容积率2.0的部分，所得收益30%归原农村集体经济组织继受单位，70%纳入市国土基金；

（二）规划功能为居住用地、商业服务业用地的，容积率3.2以内的部分，所得收益30%归原农村集体经济组织继受单位，70%纳入市国土基金；超出容积率3.2的部分，所得收益10%归原农村集体经济组织继受单位，90%纳入市国土基金。

**第十九条 【物业返还】**

片区统筹整备项目通过物业返还方式实施土地整备的，项目范围内规划城市基础设施和公共服务设施用地应当纳入政府储备，规划经营性用地由市政府组织公开出让，按照以下规则确定返还原农村集体经济组织继受单位的物业规模并在出让文件中明确：

（一）规划功能为工业用地的，以出让用地容积率2.0核定建筑面积，按照该建筑面积的30%确定返还物业规模；

（二）规划功能为居住用地、商业服务业用地的，以出让用地容积率3.2核定建筑面积，按照该建筑面积的15%确定返还物业规模。

**第五章 附 则**

**第二十条 【政府职责】**

区政府负责制定试点项目的土地整备项目实施方案。土地整备项目实施方案由市主管部门按照现行规定审查后，报市政府审批。

**第二十一条 【原农村集体经济组织继受单位职责】**

原农村集体经济组织继受单位应当按照规划实施要求理顺项目范围内的土地经济利益关系，并具体负责建筑物、构筑物及青苗、附着物的赔偿、拆除和清理。

**第二十二条 【管理流程】**

原农村集体经济组织继受单位应当与区政府、市主管部门依据经批准的土地整备项目实施方案和土地整备单元规划签订试点项目的框架协议书，明确土地整备资金、留用土地规模及规划控制要求、政府储备土地规模等。属于政府储备土地的，原农村集体经济组织继受单位应当与区政府、市主管部门签订土地整备协议书，办理土地入库手续。

市主管部门根据原农村集体经济组织继受单位移交储备土地的规模，分期拨付土地整备资金、分批办理留用土地出让手续。

**第二十三条 【退出机制】**

市主管部门应当定期对试点项目进行清理，对于纳入试点之日起一年内没有上报土地整备实施方案的，不再作为试点项目。

**第二十四条 【施行】**

本办法自发布之日起施行，试行期两年。

**留用土地地价计收规则**

**一、整村统筹整备项目**

整村统筹整备留用土地规划为工业用地的，需腾挪的合法用地以及需在试点项目范围内落实的非农建设用地和征地返还用地指标，按照公告基准地价的10%计收；按未完善征（转）地补偿手续规划建设用地核算的部分，按照公告基准地价的50%计收。

留用土地规划为居住用地、商业服务业用地的，结合项目所在区位、建设用地贡献率，确定整村地价容积率（R整村地价），按照分段方式计收地价。整村地价容积率计算公式如下：

R整村地价=建设用地贡献率÷35%×R整村基准

建设用地贡献率——移交政府储备的规划建设用地面积与试点项目范围内规划建设用地面积的比值。

R整村基准——2013版《深圳市城市规划标准与准则》中密度分区的基准容积率。位于密度四区和密度五区的试点项目，统一按照密度三区计算。

**整村统筹整备留用土地地价计收标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **留用土地****容积率分段** | **留用土地** | **留用土地规划用途** |
| **居住用地** | **商业服务业用地** |
| 小于R整村地价（含）的部分 | 需腾挪的合法用地 | 10%×公告基准地价 |
| 需在试点项目范围内落实的非农建设用地和征地返还用地指标 |
| 按未完善征（转）地补偿手续规划建设用地核算的部分 | 公告基准地价 |
| 大于R整村地价的部分 | 需腾挪的合法用地 | 250%×公告基准地价 | 200%×公告基准地价 |
| 需在试点项目范围内落实的非农建设用地和征地返还用地指标 |
| 按未完善征（转）地补偿手续规划建设用地核算的部分 |

**二、片区统筹整备项目**

片区统筹整备留用土地结合建设用地贡献率，确定片区地价容积率 （R片区地价），按照分段方式计收地价。片区地价容积率计算公式如下：

R片区地价 = 建设用地贡献率 × R片区基准

留用土地规划为工业用地的，R片区基准取2.0；留用土地规划为居住用地、商业服务业用地的，R片区基准取3.2。

片区统筹整备留用土地地价计收标准

|  |  |
| --- | --- |
| **留用土地容积率分段** | **留用土地规划用途** |
| **工业用地** | **居住用地** | **商业服务业用地** |
| 小于R片区地价(含)的部分 | 50%×公告基准地价 | 公告基准地价 |
| 介于R片区地价及R片区基准(含)之间的部分 | 公告基准地价 | 250%×公告基准地价 | 200%×公告基准地价 |
| 大于R片区基准的部分 | 市场评估地价 |