坪山区非农建设用地管理办法

（征求意见稿）

第一条 【目的和依据】 为加强坪山区非农建设用地城市化后续管理，保障城市规划实施和社区综合发展，促进土地节约集约利用，维护原农村集体经济组织继受单位（以下简称继受单位）及其成员的合法权益，根据《关于印发〈深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法〉的通知》（以下简称深府〔2004〕102号）和《关于印发〈深圳市宝安龙岗两区城市化非农建设用地划定办法〉的通知》（以下简称深府〔2005〕65号）等政策，结合实际，制定本办法。

第二条 【总体原则】 非农建设用地管理工作应遵循坚持规划引领、完善城市功能、优化用地结构、规范管理机制、保障社区发展的原则。

第三条 【管理对象】 本办法所指的非农建设用地，是指为保障原农村集体经济组织及其继受单位生产和生活需要，促进其经济可持续发展，根据深圳市城市规划和土地管理相关规定，批准由其使用的建设用地。具体包括：

（一）按照《关于发布〈深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法〉的通知》（深府〔1993〕283号）划定的建设用地；

（二）按照深府〔2004〕102号划定的建设用地；

（三）规划和自然资源管理部门（原规划国土部门）与原农村集体签订的《农村非农建设用地划定合同书》约定计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；

（四）征用原农村集体土地时，批准返还并计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；

（五）以其它形式批准由继受单位使用，并计入其非农建设用地指标的建设用地。

（六）经批准由继受单位使用的统建楼用地。

第四条 【适用范围】 本办法适用于非农建设用地的划定、落实、调整、分宗、入市交易及核销等日常管理工作。

非农建设用地的划定是指新增非农建设用地指标；

非农建设用地的落实是指存量非农建设用地指标的选址落地；

非农建设用地的调整是指因城市规划实施等原因对非农建设用地批复内容进行调整，包括指标类型调整、用地范围调整（含原地微调和异地调整）、土地用途调整等；

非农建设用地的分宗是指因规划统筹、项目实施等原因对已落实的非农用地进行土地分宗；

非农建设用地的核销是指对非农建设用地台账中相关非农建设用地信息进行核实销账。

第五条 【职责分工】

区政府就以下事项进行审批：

（一）占用400平方米以上已完善征（转）地补偿手续用地落实非农建设用地；

（二）涉及非农建设用地管理的其他重大事项。

深圳市规划和自然资源局坪山管理局（以下简称“管理局”）负责非农建设用地的日常管理工作，具体包括：

（一）非农建设用地台账的管理；

（二）非农建设用地的划定、落实、调整、分宗、核销等事项的管理；

（三）非农建设用地涉及的规划及用地手续的办理。

街道办、区财政局、区国有资产监督管理局、区城市更新和土地整备局等有关单位在各自职责范围内对涉及的非农建设用地事项按相应规定进行管理。

第六条 【继受单位要求】

继受单位为非农建设用地划定、落实、调整、分宗等事项的申报主体，应按照公司章程及市、区关于社区股份合作公司监管等有关规定，组织召开股东代表大会或股东大会等相关会议对申报事项进行表决同意，并由公证处对表决过程和结果公证，取得辖区街道办书面同意意见后，向管理局提出申请。

第七条 【基本要求】非农建设用地的划定、落实和调整，应符合以下基本要求：

（一）符合法定规划。对于已批法定图则正在开展修编，成果尚未经法定图则委员会审批的，应符合经市规划和自然资源局审查同意并公示的法定图则修编草案；对于法定图则修编草案未公示或者法定图则未覆盖地区，应符合已批法定规划。

（二）优先在本社区未完善征（转）地补偿手续的用地上安排。因涉及生态控制线、橙线、水源保护区、紫线以及统征等原因，确实无法在本社区范围内落实的，继受单位可自行与其他社区协商后在其他社区未完善征（转）地补偿手续的用地上落实。

（三）除公共服务设施类用地外，小于3000平方米的空地指标，不单独划地。

第八条 【指标划定及落实】非农建设用地总量未达到深府〔2004〕102号文规定标准的，继受单位可申请补划非农建设用地，所补划非农建设用地指标类型按工商用地指标确定。因城市化土地历史遗留问题处理需新增划定非农建设用地，且超出深府〔2004〕102号文规定标准的，报市政府批准。

补划非农建设用地指标原则上按照建成区、空地比例为7：3落实。鼓励继受单位将补划非农建设用地指标与城市更新项目或土地整备利益统筹项目进行统筹。

批复用途为工商用地的非农建设用地，用地面积按照工业用地和商业用地（或居住、办公、酒店等用地）各占50%确定。

第九条 【指标类型调整】 已建成的公共设施类非农建设用地，由继受单位自行理清经济关系，配合完善征（转）地补偿手续，并将地上建（构）筑物移交政府的，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标1:1调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目，政府按照有关规定对地上建（构）筑物给予补偿。

已落实未建设的公共设施类非农建设用地，由继受单位完善征（转）地补偿手续并移交政府后，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标1:1调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目；已划定未落实的公共设施类非农建设用地，由继受单位安排等面积的土地完善征（转）地补偿手续并移交政府的，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标1:1调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目。

原农村集体经济组织创办的村办小学涉及的公共设施类非农建设用地，按市政府有关政策处理。

第十条 【范围调整】 非农建设用地涉及土地整备、城市更新、历史遗留违法用地处理或非农建设用地批复用途与规划城市基础设施、公共服务设施、基本生态控制线、基本农田等城市控制性区域相冲突的，可申请对非农建设用地范围进行调整，按以下规定处理：

（一）非农建设用地范围调整包括空地调空地、空地调建成区、建成区调建成区，建成区原则上不得调至空地。空地调空地、建成区调建成区的，用地面积按1:1落实；空地调入城市更新项目的，用地面积按1:1.5落实，调出土地由继受单位自行理清经济关系，配合完善征（转）地手续并移交政府。

（二）空地调空地涉及跨街道调整的，应进行评估，按照等价值原则对非农建设用地范围进行调整。

（三）在非农建设用地划定落实前，已经历史遗留违法建筑相关政策处理的，非农建设用地可申请调入城市更新或土地整备利益统筹项目。

（四）在非农建设用地划定落实后，在本办法实施前已按照《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》办理产权登记至原农村集体经济组织以外的单位及个人名下的，非农建设用地可申请调入城市更新或土地整备利益统筹项目。

下列情形的非农建设用地不得进行范围调整：

（一）非农建设用地签订了土地使用权出让合同的；

（二）非农建设用地落实前已完善征（转）地补偿手续的。继受单位自行理清经济关系，将地上建（构）筑物拆除，配合将土地无偿移交政府的除外。

第十一条【土地用途调整】工业、工商用途非农建设用地调整为商业、居住、办公、旅馆业建筑用途的，按以下规定办理：

（一）计入非农建设用地工商指标的工业用地按30%折算为商业、居住、办公、旅馆业建筑等用地，工商用地按65%折算为商业、居住、办公、旅馆业建筑等用地。

（二）已建设的非农建设用地,继受单位自行拆除且将不少于原用地面积15%的用地与政府签订零补偿转地协议并移交给政府后（移交的用地包含规划为城市基础设施及公共服务设施等用途的用地），办理规划用地手续。

第十二条【容积率调整处置】

尚未签订土地使用权出让合同的非农建设用地，继受单位申请提高容积率的，应无偿向区政府移交部分用地或物业。

贡献基准以优先移交土地为原则，具体移交方式包括无偿移交土地、建筑物或二者的组合。贡献的建筑面积折算为土地面积的，按宗地所在片区基准容积率进行折算，上述建筑面积均为计容建筑面积。

贡献建筑面积的，贡献基准为新增建筑面积（不含地块内应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施）的15%。新增建筑面积按以下规定依次确定：

1.用地批复明确容积率的，新增建筑面积为用地规划许可确定的建筑面积与用地批复确定的建筑面积的差值；

2.用地批复未明确容积率的，新增建筑面积为用地规划许可确定的建筑面积与法定图则规划建筑面积的差值（若法定图则未明确容积率的，按基准容积率确定）。

第十三条 【指标参与城市更新】 继受单位申请将非农建设用地指标调入城市更新项目的，按以下规定办理：

（一）尚未列入城市更新单元计划的城市更新项目，因合法用地不足，需调入非农建设用地指标的，继受单位可向管理局申请办理非农建设用地指标调入初步核查意见。

（二）已列入城市更新单元计划的城市更新项目，继受单位可向管理局申请办理非农建设用地指标调入的初步审查意见。

（三）已取得更新单元规划批复的城市更新项目，继受单位可向管理局申请办理非农建设用地指标调入手续。

（四）城市更新项目实施主体在向区城市更新和土地整备局申请签订土地使用权出让合同时，应提交继受单位关于同意核销相应非农建设用地指标的承诺函，区城市更新和土地整备局应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前通知管理局核销非农建设用地指标。

（五）非农建设用地调入城市更新项目的，仅计调入非农建设用地指标，不划定具体范围。

（六）已取得更新单元规划批复的城市更新项目，其范围内的合法用地面积超出规划已批建设用地的，继受单位在取得区城市更新和土地整备局书面同意意见后，可申请将超出部分非农建设用地指标调入其他城市更新或土地整备利益统筹项目。

（七）城市更新项目调出计划的，原已调入的非农建设用地指标按照建成区指标作悬空处理，可申请调入其他城市更新项目或土地整备利益统筹项目。

第十四条 【指标参与土地整备】

（一）申请非农建设用地指标落实、调整等事项涉及市土地整备利益统筹项目计划的，需取得区城市更新和土地整备局同意意见。

（二）非农建设用地调入土地整备利益统筹项目的，仅计调入非农建设用地指标，不划定具体范围。

（三）土地整备利益统筹项目自签订项目实施协议书后，项目范围内的非农建设用地指标即为核销，继受单位不得再以任何理由向区政府及相关部门申请补划。

第十五条 【位于城市更新或土地整备项目范围内的公建指标的处理】 位于城市更新项目或土地整备利益统筹项目范围内的公共设施类非农建设用地可计入城市更新项目或土地整备利益统筹项目的合法用地指标，不参与地价核算。该部分指标在城市更新或土地整备利益统筹项目地价测算阶段予以核销。

第十六条 【鼓励消除违法建筑，拓展产业空间，落实城市基础设施和公共服务设施】为消除历史遗留违法建筑，拓展产业空间，落实城市基础设施和公共服务设施，鼓励继受单位按以下方式对规划为工业用地、城市基础设施用地或公共服务设施用地的现状已建成的非农建设用地（计入工商指标的）进行拆除重建的，可选择下列方式进行处置：

（一）规划为城市基础设施用地、公共服务设施用地的，政府按照重置价对拆除的建（构）筑物给予补助，原非农建设用地指标可按1.5倍调整至城市更新项目。

（二）规划为工业用地的，可按照市、区集体用地交易管理办法，引入区产业部门核准的产业项目进行合作开发，政府按照重置价对拆除的建（构）筑物给予补助；也可按照《深圳市人民政府办公厅关于印发完善产业用地供应机制拓展产业用地空间办法的通知》（以下简称深府办〔2013〕1号）相关规定，完成建（构）筑物拆除（政府按照重置价给予补助）并完善征（转）地补偿手续，挂牌出让土地使用权后，原非农建设用地指标可按1.5倍调整至城市更新项目。

第十七条 【统建用地参与城市更新或土地整备利益统筹】

统建用地可由继受单位自行理清经济关系，将地上建（构）筑物拆除，配合完善征（转）地补偿手续并无偿移交政府的，该部分统建用地可按非农工商用地指标1:1调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目。该统建用地涉及的未建房户、拆迁安置户的住房安置由调入的城市更新或土地整备利益统筹项目解决。

统建用地涉及的未建房户和拆迁安置户等相关信息应征求街道办意见；涉及的集体资产管理及未建房户、拆迁安置户等相关利益保障应征求国有资产管理局意见。

第十八条 【分宗处理】 非农建设用地符合以下情形之一的，允许分宗处理：

（一）因城市规划实施或公共利益需要占用非农建设用地的。

（二）有利于城市更新或土地整备利益统筹项目实施的。

分宗方案应有利于用地管理，分宗后的建设情况依现状确定。

第十九条 【占用国有土地】非农建设用地指标落实原则上不得占用国有土地，因规划实施、公共设施建设等确需占用的，按以下情形办理：

（一）已划定的非农建设用地调整，经审批同意占用国有土地的，继受单位应配合完善非农建设用地调出位置土地的征（转）地手续，并对所占用的国有土地办理退地还款，该部分土地所有权仍属国有，具体由街道办办理。

（二）未落实的非农建设用地落实指标，经审批同意占用国有土地的，继受单位应在本社区未完善征（转）地手续的土地范围内安排同等面积的建设用地配合完善征（转）地手续，并对所占用的国有土地办理退地还款，具体由街道办办理。继受单位在本社区辖区范围内确实无法安排土地配合征（转）地的，可自行与其他社区协商进行跨社区安排。

第二十条 【入市交易】 已划定的非农建设用地申请入市交易的，按市、区有关规定执行。因入市交易等导致继受单位非农

建设用地减少的，核减相应的非农建设用地指标。继受单位应按公司章程及社区股份公司重大事项监管等有关规定经股东代表大会或股东大会表决，书面承诺核减的非农建设用地指标今后不得再以任何理由或形式向区政府或管理局申请补划。

第二十一条 【公示公告】 继受单位申请非农建设用地的划定、落实、调整、入市交易等，经管理局初步审查同意的，需在市级媒体以及管理局和继受单位办公所在地进行公示，公示期为10个自然日。

第二十二条 【异议处理】 对非农建设用地申请事项的初步审定结果提出异议的，管理局应自接到书面异议之日起7个工作日内将书面异议副本送达继受单位，继受单位应自接到书面异议之日起10个工作日内向管理局作出书面答复。继受单位在书面答复管理局前可以对异议进行答疑，如异议提出人在继受单位进行答疑之后不再有异议的可以申请撤回异议。管理局根据非农建设用地管理的相关政策、继受单位的答复、异议提出人提出的异议以及客观事实做出维持或者撤销初步审定结果的决定；继受单位逾期不答复的，管理局根据异议提出人提出的异议和客观事实做出维持或者撤销初步审定结果的决定。

管理局应对书面异议和继受单位的答复进行调查核实，形成处理决定后书面通知当事人。

当事人对管理局的处理决定不服的，可依法申请复议或诉讼。

第二十三条 【其他规定】 经市（区）政府认定应给予落实的留用土地指标的调整、参与城市更新与土地整备利益统筹、核销等工作参照本办法执行。留用土地指标的其他管理内容由区政府另行制定政策。

第二十四条 【解释机构】 本办法由管理局负责解释。

第二十五条 【时效性规定】 本办法自XX年X月X日起实施，有效期5年。