

《深圳市大鹏新区非农建设用地管理办法》

(第二次征求意见稿)

第一条 为了规范深圳市大鹏新区(以下简称新区)非农建设用地管理,保障城市规划实施,促进集约节约用地,维护原农村集体经济组织继受单位(以下简称继受单位)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)等相关规定,结合新区实际,制定本办法。

第二条 本办法所称非农建设用地,是指为满足继受单位生产和生活需要,保障其经济可持续发展,根据深圳市城市规划和土地管理相关规定,依法批准由其使用的建设用地。具体包括:

(一)按照《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》(深府〔1993〕283号)划定的非农建设用地;

(二)按照《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》(深府〔2004〕102号)划定的非农建设用地;

(三)规划国土部门在征收原农村集体土地时,批准返还并计入继受单位非农建设用地指标的建设用地;

（四）以其他形式批准给继受单位使用，并计入其非农建设用地指标的建设用地。

本办法适用于新区辖区内继受单位非农建设用地的开发建设、调整等事项。

第三条 市规划和自然资源局属地管理部门为非农建设用地区主管部门，负责非农建设用地的日常管理，对新区辖区内各继受单位非农建设用地按照宗地建立台账，对非农建设用地指标落实、调整实行动态更新管理，每半年抄报新区管理委员会（以下简称新区管委会），并实时抄送各办事处、新区城市更新和土地整备、新区集体资产管理等部门。新区、办事处集体资产管理部门负责对社区集体资产进行监管。

第四条 本办法所称非农建设用地的调整，是指对依法划定的非农建设用地进行局部或者异地调整。

非农建设用地存在下列情形之一的，可以申请调整：

（一）城市更新项目需要的；

（二）与现行法定规划不符的部分，包括占用规划道路、市政公用设施、公共配套设施、高压走廊、公共绿地、河道蓝线、水源保护区、基本生态控制线、水域或者其他非城市建设用地等；

（三）与非继受单位已批准用地冲突的；

（四）面积小于 3000 平方米（不含 3000 平方米）难以独立开发的；

(五) 土地整备、公共基础设施建设等其他特殊需要的。

符合上述五种情形之一的非农建设用地，若存在下列情形之一的，不可申请调整：

(一) 签订了国有土地使用权出让合同的；

(二) 受司法机关限制权利的；

(三) 未建房户统建用地申请调入城市更新项目的。

第五条 已划定非农建设用地地块调整应当符合现行规划，因与现行规划不符等导致原地块不能开发利用的，按照以下规定处理：

(一) 可以原地局部开发的，应当结合周边用地及规划情况，优先局部调整；无法等面积局部调整的，可通过适当提高可开发用地容积率的方式协商调整。

(二) 批准用途为工业用地，申请异地调整为住宅、商业或者旅游设施用地的，按照 1:0.65 比例进行调整；批准用途为工商用地，申请异地调整为住宅、商业或者旅游设施用地的，按照 1:1 比例进行调整。

(三) 在新区辖区内按照“建成区调建成区、空地调建成区、空地调空地”的方式进行调整；建成区非农建设用地原则上不应调至空地，若继受单位自行拆除地上建筑物并厘清相应经济关系，将用地纳入国有储备的，可视为空地进行调整。

(四) 非农建设用地调整，原则上应在未完善征（转）地手续的用地上安排；确需在已完善征（转）地补偿手续的用地上

安排，经新区管委会同意后，继受单位应按原办理征（转）地手续时的土地补偿标准无息退回补偿款，原土地位置上的青苗、建（构）筑物补偿费用不纳入退回范畴。

（五）非农建设用地的调整原则上在本办事处辖区内安排；确需跨办事处调整的，须经新区管委会审批同意。

按照本条规定进行调整的，可以优先调整至城市更新项目并按照本办法第七条的规定处理。

第六条 已划定非农建设用地的调整，由继受单位提出申请，所在办事处初审，市规划和自然资源局属地管理部门拟定调整方案。调整方案与继受单位申请一致的，由市规划和自然资源局属地管理部门报新区管委会审定后组织实施。

市规划和自然资源局属地管理部门拟定的调整方案对继受单位的申请作出变更的，应当在市规划和自然资源局属地管理部门和继受单位所在地进行公示，公示期为7个工作日。公示期间，对公示内容有异议的，应当以书面形式提出，由所在办事处对异议进行核查，并于10个工作日内将核查结果书面反馈异议人。异议人对核查结果不满意的，应当于收到核查结果之日起5个工作日内向市规划和自然资源局属地管理部门申请复核，由市规划和自然资源局属地管理部门进行核实，并公布核实结果。公示无异议或异议不成立的，由市规划和自然资源局属地管理部门报新区管委会审定后组织实施。

非农建设用地面积小于3000平方米（不含3000平方米）

或者因公共基础设施建设、规划落实等公共利益需要调整的，由市规划和自然资源局属地管理部门直接审定并组织实施。

第七条 因城市更新项目需要调入非农建设用地指标的，按照以下规定处理：

（一）城市更新单元规划审批前，改造意向单位与继受单位协商一致并达成非农建设用地调入意向的，继受单位可以依据相关文件规定申请调入，市规划和自然资源局属地管理部门按照规定审查后出具审核意见。

（二）非农建设用地调入城市更新项目，仅计调入非农建设用地指标，调入的非农建设用地不划定具体范围；原非农建设用地方案图和批复须在城市更新项目建设用地批准后、签订土地使用权出让合同前注销，并核减相应的指标。

（三）除本办法印发前已批更新单元相关文件明确可调出外，城市更新项目纳入更新单元计划后，城市更新项目内的非农建设用地原则上不允许调出。

（四）非农建设用地申请调入城市更新项目并取得同意调整的意见后，该城市更新项目 3 年内未纳入或者被清理出城市更新单元计划的，原已调入的非农建设用地指标视为未调整。因原用地已完善土地征（转）手续或已开发建设而无法落实非农建设用地指标的，可将指标调整至其他城市更新项目或者土地整备利益统筹项目。

第八条 非农建设用地调入城市更新项目的，按照以下规定

核定：

（一）建成区非农建设用地，继受单位未自行拆除地上建筑物并厘清经济关系的，按原批准用地规模核定调入面积；

（二）建成区非农建设用地，继受单位自行拆除地上建筑物并厘清经济关系的，可视为空地进行调整，按原批准用地规模的 1.5 倍核定调入面积；

（三）空地非农建设用地按原批准用地规模的 1.5 倍核定调入面积。

第九条 非农建设用地调整后，原用地按下列规定处置：

（一）调整前用地位于本社区且属于空地的，按照调整用地时货币补偿标准完善征（转）地手续，将土地纳入国有储备。

（二）调整前用地属于建成区的，地上建（构）筑物暂时按现状保留，不允许加建、扩建和改建，今后规划实施时按相关政策处置。继受单位书面承诺届时配合政府按相关政策处置。

（三）未建房户统建用地调整，其调整前用地处置方式与本条第（一）（二）项规定不同的，须经新区管委会同意后，再办理用地调整。

第十条 涉及非农建设用地调整的，调整方案内容（含用地面积减少不再补回的）应当按照新区集体资产管理相关规定予以执行；因调整打折等原因导致用地面积减少的，继受单位应当书面声明放弃相应指标，并在调整协议中明确承诺今后不再要求货币或者土地补偿。

第十一条 未明确批准用途的用地，按以下方式处置：

（一）已完成整社区异地搬迁的继受单位，在搬迁安置用地中已使用该继受单位的非农建设用地公建指标，该继受单位未明确批准用途的用地视为工商用途。

（二）已划定非农建设用地中公共设施类占比大于 30%的继受单位，该继受单位未明确批准用途的用地视为工商用途。

除第一款第（一）（二）项规定的情形外，按以下方式认定：

（一）位于城市更新项目拆除范围外的，按工商、公建指标分别占原未明确批准用途的用地面积 70%、30%的比例划分，逐批或逐宗申请认定。由继受单位按集体资产相关规定提出认定方案，所在办事处初审后，提交市规划和自然资源局属地管理部门审核并报新区管委会审定。审定通过后，公建指标现状为空地的部分，继受单位应与非农建设用地主管部门签订完善征（转）地手续的协议，将土地纳入国有储备，政府不再另行支付任何补偿；公建指标现状为建成区的部分，地上建（构）筑物暂时按现状保留，不允许加装、扩建和改建，今后规划实施时按相关政策处置。继受单位书面承诺届时配合政府按相关政策处置。上述非农公建指标同时予以核销。

（二）位于城市更新项目拆除范围内的，按工商、公建指标分别占原未明确批准用途的用地面积 70%、30%的比例单宗认定。认定后的公建指标不计入合法用地，在继受单位提供同意核销非农建设用地承诺函后，可先行按相关规定开展用地处置

工作。用地单位应在签订土地使用权出让合同前向非农建设用地主管部门申请注销原非农建设用地方案图和批复，并核减相应指标。

按本条第二款认定后，各继受单位已划非农建设用地总量中公共设施类占比最高不超过 30%，占比达到 30%后该继受单位剩余未明确批准用途的用地视为工商用途。

第十二条 位于城市更新项目范围内的公共设施类非农建设用地不计入合法用地，在继受单位提供同意核销非农建设用地承诺函后，可先行按相关规定开展用地处置工作。用地单位应在签订土地使用权出让合同前向非农建设用地主管部门申请注销原非农建设用地方案图和批复，并核减相应指标。

第十三条 涉及土地整备项目的，按市有关规定执行。

第十四条 涉及非农建设用地进入市场交易的，按市有关规定执行。

第十五条 非农建设用地的开发建设按下列规定办理：

（一）在保证周边设施用地完整的前提下，鼓励继受单位将面积较小难以独立开发的非农建设用地集中整合后开发建设。

（二）未建设非农建设用地，按原批准用地面积和已生效法定图则规划进行开发建设。

(三) 非农建设用地中未建部分不低于 3000 平方米 (含 3000 平方米) 且符合独立开发条件的, 可申请分宗并经批准同意后, 未建部分视为空地进行开发建设。

第十六条 非农建设用地划定后原则上不得申请变更已生效法定图则规划用途。

尚未签订土地使用权出让合同的非农建设用地, 用地单位申请提高容积的, 按法定图则个案修改程序报批。在本办法实施后申请的, 按下列规定办理:

(一) 规划为居住、商业等经营性用途的非农建设用地, 申请提高容积率后的建筑面积超出按建设用地密度分区基准容积率计算建筑面积 (用地面积乘以基准容积率, 以下简称计算面积) 的, 超出部分的建筑面积, 视为额外提高容积部分。如额外提高容积部分在计算面积 1 倍及以下的, 应当向政府无偿提供不低于额外提高容积部分 15% 的物业 (含 15%, 不含公共服务设施和城市基础设施); 如额外提高容积部分超过计算面积 1 倍的, 应当向政府无偿提供不低于额外提高容积部分 20% 的物业 (含 20%, 不含公共服务设施和城市基础设施)。无偿提供给政府的物业免交地价, 产权归政府。居住用途的物业可由政府安排作为拆迁安置房、保障性住房或人才住房使用。

(二) 规划为居住、商业等经营性用途的非农建设用地, 在签订土地使用权出让合同时, 属于额外提高容积部分的经营

性建筑面积按照市场评估地价计收，地价测算按市有关规定执行；其他建筑面积按照市有关规定计收地价。

第十七条 新区相关部门以及各办事处应当各司其职，加强联动，共同做好非农建设用地的调整工作。

第十八条 国家机关工作人员和继受单位有关人员徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，给予党纪政纪处分，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十九条 本办法由深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局负责解释。

第二十条 本办法自 2022 年*月*日起实施，有效期 3 年。