

坪山区非农建设用地管理办法

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》（深府〔2004〕102号）、《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》（深府〔2005〕65号）和《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府〔2011〕198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《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》(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) 历史上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) 经批准新增计入非农建设用地指标的其它用地。

第四条【管理内容】

本办法适用于非农建设用地的划定、落实、调整、分割及核销等日常管理工作。

第五条【职责分工】

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、分割、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。

涉及以下情形的,管理局初审后须报区政府审批:

(一) 占用 3000 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) 补划、新增非农建设用地指标。

(三) 涉及非农建设用地管理的其它重大事项。

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【申报要求】

继受单位就非农建设用地的划定、落实、调整、分割等事项向管理局提出书面申请。继受单位应在城市更新、土地整备及入市交易实施过程中落实市、区关于社区股份公司集体资产处置有关要求。

第七条【指标划定原则】

非农建设用地指标的划定，按照建成区、空地 7：3 比例落实。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各占 50%确定。

批复用途为工商、公建用地的非农建设用地，用地面积按照工商用地和公建用地比例为 7:3 确定。

非农建设用地总量未达到《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》（深府〔2004〕102号）规定标准的，继受单位可申请补划非农建设用地。补划的非农建设用地

指标类型为工商。

原则上不得新增划定非农建设用地指标。为解决历史遗留问题确需新增划定的，继受单位向管理局提出申请，经区政府审定后，报市政府批准。

第八条 【非农建设用地指标划定、落实、调整的基本要求】

非农建设用地指标的划定、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。

（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、紫线以及历史统征等原因，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）小于 3000 平方米难以独立开发的空地指标，不单独划地。

第九条 【非农建设用地范围调整和指标悬空】

因城市规划管理和实施的实际需要，可申请对非农建设用地范围进行调整，不改变用途，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（仅限于城市更新或土地整备需要）。建成

区不得调至空地。

1. 空地调空地

用地面积按 1:1 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。涉及跨街道调整的，应进行等价值评估。

2. 空地调建成区

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。

空地调入土地整备利益统筹项目的，用地面积按 1:1 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。

3. 建成区调建成区

用地面积按 1:1 落实。调出范围内建筑物保留使用，不得加建、改建和扩建。

若继受单位自行拆除地上建筑物并理清相应经济关系，将用地纳入国有储备，可视为空地指标。

（二）非农建设用地与正在进行历史遗留违法建筑处理的用地重叠的。因城市更新项目或土地整备利益统筹项目实施需要，继受单位可申请不享受历史遗留违法建筑处理相关政策中涉及的非农建设用地优惠政策，待历史遗留违法建筑处理完成后，重叠部分的非农建设用地指标悬空。悬空的非农建设用地指标为建

成区指标，仅用于城市更新或土地整备利益统筹项目。

（三）非农建设用地与已完成历史遗留违法建筑处理的用地重叠的。非农建设用地在历史遗留违法建筑处理用地处理完成前已经划定落实的，重叠部分的非农建设用地不得调整。非农建设用地在历史遗留违法建筑处理用地处理完成后划定落实的，重叠部分的非农建设用地可申请调整至城市更新或土地整备利益统筹项目。

（四）非农建设用地与其他合法用地（国有已出让用地除外）重叠的，参照本条第3款原则处理。非农建设用地与国有已出让用地重叠的，重叠部分非农建设用地可申请调整至城市更新或土地整备利益统筹项目。

第十条【非农建设用地用途调整和开发】

计入非农建设用地工商指标的工业、工商用途非农建设用地调整为商业、居住用途的，按以下规定办理：

工业用地按30%折算为商业或居住用地，工商用地按65%折算为商业或居住用地。该类居住用地容积率超过4.5的部分，全部建设保障性住房。

因上述用途调整减少的用地，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。

第十一条【非农指标分割】

非农建设用地符合以下情形之一的，允许分割处理：

（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实施的。

第十二条 【非农建设用地工商指标参与城市更新】

继受单位申请将非农建设用地工商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，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) 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) 继受单位可申请将已列入市城市更新单元计划的城市更新项目范围内的非农建设用地指标调出该项目(调出指标只能用于城市更新或土地整备利益统筹项目)，管理局在办理时应征求区城市更新和土地整备局意见。

(六) 已列入市、区重点城市更新片区范围内的非农建设用地不得申请调出。

第十三条 【非农建设用地公建指标、统建用地、同富裕用地等社区其他合法用地参与城市更新和土地整备】

非农建设用地公建指标、统建用地可计入城市更新项目合法用地指标，不得进行土地使用权交易，不享受非农建设用地相关政策优惠（包括地价优惠等）。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该部分公建非农建设用地或统建用地指标。

统建用地涉及的未建房户、拆迁安置户的住房安置由其所在的城市更新项目解决。

扶贫奔康用地、社区综合楼用地、同富裕用地等社区合法用地可参照国有已出让用地，根据原用地批准用途参与城市更新和土地整备。

土地用途为居住，并且原批复要求不得入市交易或限自用的社区合法用地，可参照统建用地参与城市更新。

统建用地、扶贫奔康用地、社区综合楼用地、同富裕用地等社区合法用地的调整、分割、核销等管理参照非农建设用地管理。

第十四条 【非农建设用地指标参与土地整备利益统筹】

（一）非农建设用地调入土地整备利益统筹项目的，原批准用途不改变，仅计调入非农建设用地指标，不划定具体范围。

（二）土地整备利益统筹项目实施方案审批前，继受单位可申请将土地整备利益统筹项目范围内的非农建设用地指标调入其它城市更新项目或土地整备利益统筹项目，管理局在办理时应征求区城市更新和土地整备局意见。

（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，原非农建设用地批复自动失效，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 【占用国有土地】

非农建设用地指标原则上不得占用国有土地，已落实的非农建设用地因规划实施确需占用的，经审批同意后，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，并对调入范围所占用的国有土地办理退还征（转）地补偿款，该部分土地所有权仍属国有。

第十六条 【公示公告】

继受单位申请非农建设用地的划定、落实、调整等，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。

第十七条 【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。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。

第十八条 【名词解释】

非农建设用地的划定是指新批准增加非农建设用地指标。

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。

非农建设用地的分割是指因规划统筹、项目实施等原因对已落实的非农建设用地进行指标分割。

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。

土地整备利益统筹项目是指已列入全市土地整备年度计划利益统筹项目目录的项目。

第十九条 【时效性规定】

本办法自 2024 年 1 月 29 日起施行，有效期 5 年。