深圳市规划和自然资源局文件

深规划资源〔2019〕386号

市规划和自然资源局关于印发《深圳市已批

未建土地处置专项行动方案》的通知

各区政府（新区管委会）、各有关单位:

《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

市规划和自然资源局

2019年8月1日

深圳市已批未建土地处置专项行动方案

为全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳重要指示批示精神，不折不扣落实市委六届九次全会决策部署，按照“城市质量提升年”各项要求，深入开展“拓展空间保障发展”十大专项行动，加强我市土地批后监管工作，加快盘活存量已批未建土地，推动空间拓展工作取得更大成效，市政府决定在2019-2020年开展已批未建土地处置专项行动，特制定本方案。

1. 工作目标

2020年11月30日前完成全市已批未建土地处置工作。已批未建土地，是指已签订土地使用权出让合同满2年仍未开发建设的土地。经初步梳理，截止2017年底我市已批未建土地共564宗，总用地面积为11.94平方公里，各区（新区）应实事求是逐宗核实后确认建库并进行动态更新管理。

各区（新区）要切实承担起批后监管主体责任，积极稳妥推进存量已批未建土地处置工作，严控新增已批未建土地，建立已批未建土地动态管理长效机制。

二、组织分工

（一）成立领导小组。成立深圳市已批未建土地处置专项行动领导小组，杨洪常委担任领导小组组长，徐松明副秘书长、王幼鹏局长担任副组长，小组成员由市司法、发展改革、财政、工业和信息化、规划和自然资源、水务、教育、公安、科创、交通、地方金融监督管理、文化广电旅游体育等部门和各区政府（含新区管委会）的主要负责同志组成。领导小组负责统筹和协调专项行动，研究重大决策事项，审定处置政策及需要市政府审批的处置方案。

领导小组下设办公室，办公室设在市规划和自然资源局，由王幼鹏局长担任办公室主任。办公室负责协调、督办、检查、考核各区已批未建土地处置专项行动的进展情况，并完成市委市政府和领导小组交办的其他事项。

（二）明确实施主体。各区政府（含新区管委会）是已批未建土地处置专项行动的责任主体和实施主体，负责辖区内已批未建土地清理建库、分析研判、处置方案拟定、落实处置等工作，并向领导小组报告行动过程中遇到的困难、问题及意见建议。各区政府（含新区管委会）应明确相关部门职责，集中力量推进专项行动，加强处置工作，确保此次行动取得实实在在的成果。

（三）建立协同推进机制。相关市直部门应及时了解各区政府（含新区管委会）在专项行动中遇到的困难和障碍，在制定政策、规范程序、统一标准等方面提供全方位支撑，形成各部门和区政府协同推进机制。

三、工作原则及处置路径

（一）工作原则

1.全面清理，限期处置

以盘活存量用地、拓展发展空间、提升城市质量为根本目标，系统清理已批未建土地，在行动期限内高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题。

2.依法依规，实事求是

已批未建土地处置应以法律法规为准绳，严格遵守国家、省、市的相关规定。在充分收集历史资料和证据素材，认真听取各方意见和合理诉求的基础上，实事求是精确判断问题类型和原因，按照“一地一策”的原则，依法依规妥善处置历史遗留问题，争取既要解决问题，又不添新乱、不留后患。

3.创新思路，综合施策

各区政府（含新区管委会）应敢于创新、勇于担当，坚持原则性和灵活性相结合的工作理念，采取 “案例+政策”、“问题+工具箱”的工作方法，综合运用城市更新、土地整备、违建查处等解决空间瓶颈问题的“组合拳”，结合以下建议处置路径，引导、协助企业尽快开发建设；无政策路径的，充分研究并形成处置方案后报领导小组研究论证，如有必要，可出台相应处置政策。

（二）处置路径

 各区政府（含新区管委会）在对已批未建土地核实确认建库的基础上，区分企业原因、政府原因和外部原因三大类未建原因，区分企业和政府两大类用地主体，按以下建议路径进行处置：

1.企业原因

因企业自身原因闲置满一年，或曾因企业自身原因经过闲置土地处置且再次构成闲置的，依法无偿收回。

除上述情形外，土地使用权人有开发意愿的，与土地使用权人签订补充协议并约定自补充协议签订之日起1年内开发建设，但仅限办理一次，不能按期开发建设的，依法收回土地使用权。土地使用权人主动提出退还土地使用权的，原则上退还剩余年期地价（涉及土地闲置费的应先行扣缴）。

2.政府原因

（1）政策调整

因国家政策变化无法继续开发建设的低密度住宅用地，依法收回土地使用权，原则上按照市场评估地价给予补偿，确需土地置换的，报市政府审议。因投资计划调整无法开发建设的政府用地，依法无偿收回，确有用地需求的，另行安排。楼堂馆所用地依法无偿收回。

因片区产业规划定位调整等原因无法开发建设的用地，由区产业部门对拟建设的产业项目进行评估，属于我市限制发展类或禁止发展类的产业项目，依法收回土地使用权，原则上按照市场评估地价给予补偿；属于我市鼓励发展类的产业项目，在签订《产业发展监管协议》后，签订土地使用权出让合同补充协议并约定自补充协议签订之日起1年内动工开发建设，但仅限办理一次，不能按期开发建设的，依法收回土地使用权。

因公交场站配建保障性住房、单位微利房政策调整等原因而未开发建设的用地，在符合规划并满足中远期业务发展需求和公共配套设施及市政交通设施承载能力前提下，可按我市保障性住房相关政策自行开发，或与市政府指定的人才专营机构合作开发；土地使用权人没有开发意愿的，依法收回土地使用权。

（2）非净地出让

区政府（新区管委会）在6个月内理清权属及经济利益关系、完成“三通一平”的，原地开发建设。6个月内无法达到开发建设条件的，依法收回土地使用权，政府用地确有用地需求的，另行安排；企业用地原则上按照市场评估地价给予补偿，确需土地置换的，报市政府审议。

（3）规划调整

生态控制线内的用地，不符合我市生态控制线管理规定的，依法收回土地使用权。政府用地确有用地需求的，另行安排；企业用地原则上按照市场评估地价给予补偿，确需土地置换的，报市政府审议。符合我市生态控制线管理规定的，与土地使用权人签订补充协议并约定自补充协议签订之日起1年内开发建设，但仅限办理一次，不能按期开发建设的，依法收回土地使用权。

已生效法定图则调整的，企业用地按我市已出让未建用地土地用途变更和容积率调整、人才住房和保障性住房建设、城市更新和土地整备相关政策处置；政府用地无偿收回，确有用地需求的，另行安排。

3.外部原因

因信访等问题无法继续开发建设的，区政府（新区管委会）应进行充分论证，确需原地开发的，应做好信访维稳、风险应对工作，1年内开工建设；1年内仍无法开工建设的企业用地，依法收回土地使用权。涉及行政边界纠纷、安全范围线等重大问题，需专题上报市政府。

已批未建土地被司法查封且属于闲置土地的，区政府（新区管委会）应将闲置土地处置方案书面抄告司法机关，并建议司法机关对裁定拍卖的土地应在拍卖公告中披露土地闲置情况，涉及的土地闲置费在拍卖价款中优先扣缴或由竞得单位缴交；设定抵押权的，同步书面告知抵押权人。

以上建议路径仅为原则性的处置措施，各区政府（新区管委会）要坚持原则性和灵活性相结合，对于部分历史成因复杂的已批未建土地，可综合运用上述建议路径，创新工作思路，提出切实可行的处置措施。

四、计划安排

（一）行动部署阶段（2019年6月1日-2019年6月30日）

召开全市专项行动部署动员会，印发《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》，明确责任主体、具体任务和进度要求。

（二）组织实施阶段（2019年7月1日-2020年11月30日）

1.核实确认建库（2019年7月31日前）。各区政府（含新区管委会）逐宗核实确认辖区内已批未建土地情况，并建立数据库，制定已批未建土地处置专项行动工作方案（工作方案需报领导小组办公室备案）。

2.制定处置方案（2019年9月30日前）。根据国家、广东省和深圳市相关规定，依据处置原则和路径，“一地一策”，制定处置方案（处置方案经区政府（新区管委会）批准后报领导小组办公室备案）。

3.落实处置工作（2020年11月30日前）。各区政府（含新区管委会）按照处置方案，加强组织、分类分批、有序推进，全面完成处置工作。

（三）组织验收阶段（2020年12月1日—2020年12月31日）

领导小组办公室会同相关成员单位，组织验收各区专项行动成果，并报领导小组审查。其中：

无偿收回土地使用权的，需核发《收回土地使用权决定书》，同时注销原房地产（不动产）登记证书，并纳入国有土地储备库。有偿收回土地使用权的，需签订收地补偿协议，注销原房地产（不动产）登记证书，并纳入国有土地储备库。

原地开发的，需签订土地使用权出让合同补充协议，并实际动工开发建设。置换用地的，需收回原土地使用权并纳入国有土地储备库，注销原房地产（不动产）登记证书。

通过城市更新路径予以盘活利用的，应纳入各区（新区）年度城市更新计划。

五、保障措施

（一）加强组织领导。领导小组各成员单位要将专项行动工作列入重要议事日程，尤其是各区政府（新区管委会）要建立起“一把手负责制”，一把手要切实负总责、亲自推进度、亲自定方案、亲自抓落实。各成员单位要密切配合、形成合力，确保组织有力、协调顺畅、联动高效，保障各项工作高质量推进。

（二）加强总结宣传。各区政府（含新区管委会）每月向领导小组办公室上报辖区专项工作进展、取得成效、存在问题等事项，领导小组办公室分析汇总后报领导小组审议。同时，领导小组办公室大力开展专项行动社会宣传工作，通过电视、报纸、新媒体等多种渠道全方位宣传专项行动重要性、紧迫性，为专项行动的顺利推进营造良好的社会舆论氛围。

（三）加强督察考核。领导小组办公室定期对各区政府（含新区管委会）工作完成情况进行考核，通报考核结果，对考核排名靠后、工作进展缓慢、存在问题较多的区政府（含新区管委会）负责人及时进行约谈。同时将该事项纳入“拓展空间保障发展”十大专项行动进行考核。

|  |
| --- |
| 深圳市规划和自然资源局办公室 2019年8月5日印发 |
| ~ggimg2019080516160300  |