

房地产专业委法律资讯

2020年3月刊 总第32期

2020/4/20

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	2
一、《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》	2
二、《自然资源部关于贯彻落实〈国务院关于授权和委托用地审批权的决定〉的通知》	4
三、《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅 关于规范农村宅基地审批管理的通知》	6
四、《广东省自然资源厅关于全力统筹推进疫情防控和经济社会发展加强自然资源保障服务的通知》	12
五、《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》	19
六、《深圳市宝安区人民政府办公室印发关于进一步优化城市更新审批流程的通知》	27
【行业动态】	30
一、《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（征求意见稿）及说明	30
二、《深圳市危房重建规划管理规定》（征求意见稿）及说明	54
三、《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）》（征求意见稿）及起草说明	61
四、3宗可售人才住房用地顺利出让	75
【本委简介】	77

【新规速递】

一、《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实党的十九届四中全会和中央经济工作会议精神，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权，现决定如下：

一、将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第三款规定，对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第四款规定，对在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

二、试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，对《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第二款规定的永

久基本农田转为建设用地审批事项，以及第四十六条第一款规定的永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项，国务院委托部分试点省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整，对连续排名靠后或考核不合格的试点省份，国务院将收回委托。

三、有关要求。各省、自治区、直辖市人民政府要按照法律、行政法规和有关政策规定，严格审查把关，特别要严格审查涉及占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区的用地，切实保护耕地，节约集约用地，盘活存量土地，维护被征地农民合法权益，确保相关用地审批权“放得下、接得住、管得好”。各省、自治区、直辖市人民政府不得将承接的用地审批权进一步授权或委托。

自然资源部要加强对各省、自治区、直辖市人民政府用地审批工作的指导和服务，明确审批要求和标准，切实提高审批质量和效率；要采取“双随机、一公开”等方式，加强对用地审批情况的监督检查，发现违规问题及时督促纠正，重大问题及时向国务院报告。

国务院

2020年3月1日

（来源：中央人民政府）

二、《自然资源部关于贯彻落实〈国务院关于授权和委托用地审批权的决定〉的通知》

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局，国家林业和草原局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》（国发〔2020〕4号），现就有关事宜通知如下：

一、委托试点省份省级自然资源主管部门要抓紧拟订实施方案，按照国发〔2020〕4号文件由省级人民政府报部备案。

二、对应国务院授权和委托的用地审批权，将部的用地预审权同步下放省级自然资源主管部门；将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。其中委托用地预审和先行用地批准权的期限与试点时间相同。上述实施方案应包括用地预审和先行用地批准内容。

三、委托试点省份自然资源主管部门必须遵循严格保护耕地、节约集约用地的原则，按照法律政策规定及审查标准规范进行用地审查。

对涉及占用生态保护红线的，应当符合中办、国办《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》规定，属于允许占用生态保护红线的国家重大战略项目，以及其他对生态功能不造成破坏的有限人为活动的建设项目范围。要按照中央文件规定组织论证。

对涉及占用永久基本农田的，应当符合中央文件和部文件规定可以占用永久基本农田的重大项目范围。

在办理委托事项时，批复文件开头要有“受 XX 机关委托 XX 权”的意思表达。

四、部将按照省级人民政府用地审批工作评价机制，通过“双随机、一公开”等方式进行严格检查，根据各地土地管理水平综合评估结果，及时提请国务院动态调整委托试点省份。

本文件有效期 5 年。

自然资源部

2020 年 3 月 6 日

（来源：自然资源部）

三、《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅 关于规范农村宅基地审批管理的通知》

各地级以上市、县（市、区）农业农村、自然资源主管部门：

宅基地是农村村民用于建造住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，对推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略意义重大。根据《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）及《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号），现结合我省实际，就规范我省农村宅基地用地建房申请审批有关事项通知如下。

一、明确各级各部门审批管理职责

建立部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制。各级农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。市县政府要加强组织领导，统筹协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。县镇政府承担属地责任，乡镇政府要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、

闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增宅基地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。各级农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，做好国土空间规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证等信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批管理工作。

二、依法规范审批管理流程

依照《土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由乡镇人民政府审核批准，其中，涉及占用农用地的依法办理农用地转用审批手续，涉及使用林地的要依法办理使用林地审核审批手续。乡镇人民政府要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（一）宅基地分配原则。农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积继续沿用省规定的面积标准。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、

出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照我省宅基地面积标准保障农村村民户有所居。各县（市、区）人民政府要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，消除公安分户前置障碍。农村宅基地地上房屋层高和建筑面积标准由各县（市、区）人民政府结合本地实际作出限定。

（二）规范村级审核。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向具有宅基地所有权的农村集体经济组织提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。所在农村集体经济组织收到申请后，提交农村集体经济组织成员（代表）会议讨论并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织将农户申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。如果没有组级集体经济组织的，则由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

（三）规范乡镇审批。乡镇政府要依托乡镇行政服务中心等平台，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行或整合相关资源力量集中办公的农村宅基地用地建房联审联办制度。审批过程中，农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议；自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发《乡村建设规划许可证》。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。不涉及农用地转用的，由乡镇政府根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。各地要公布办理流程和要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限。各地可根据上述原则要求，探索建立适合当地工作实际的审批管理制度。审批结果应及时公布。乡镇政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每月3日前将上月审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。鼓励各地加快信息化建设，研发农村宅基地用地和建房规划许可审批管理信息系统，逐步实现数字化管理。

（四）严格用地建房全程管理。乡镇政府应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。全面落实“三到场”要求，乡镇政府应及时组织农业农村、自然资源等有关部门进行实地审查，

做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。各地要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行爲；指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

三、工作要求

（一）优化细化工作流程。各县（市、区）要细化优化审批工作程序和办事指南，要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照农经发〔2019〕6号文通知的附件表单，结合本地实际，进一步简化和规范申报材料，在本通知实施之日起2个月内建立健全本地宅基地审批管理制度。有宅基地管理任务的街道参照乡镇政府执行。

（二）严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。省农业农村厅、省自然资源厅将适时开展监督检查。各地级以上市要加强协调指导，贯彻落实情况请于2020年6月10日前报送省农业农村厅、省自然资源厅。

本通知自发布之日起实施。

广东省农业农村厅 广东省自然资源厅

2020年3月23日

《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》的解读

近日，省农业农村厅、省自然资源厅联合印发《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（以下简称《通知》），对农村宅基地审批管理工作作出全面规范。

一、出台背景

根据新修订的《土地管理法》，自2020年1月1日起，村民住宅用地由部门审批改为由乡镇人民政府审批。2019年12月12日，农业农村部、自然资源部联合印发《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号），明确了两个部门在宅基地审批管理的职责和宅基地审批的程序，要求各地结合本地实际抓紧细化优化审批流程和办事指南。为进一步规范宅基地审批管理，省农业农村厅、自然资源厅联合出台《通知》。

二、主要内容

《通知》围绕“规范审批管理”主题，分三部分。

第一部分明确各级各部门审批管理职责，分别明确了省市县镇村五级政府、农业农村部门与自然资源部门在宅基地审批管理中的职责。

第二部分规范审批管理流程，共4条，提出明确宅基地分配原则、规范村级审核、规范乡镇审批、严格用地建房全程管理。

第三部分为工作要求，共2条，要求各县（市、区）优化细化工作流程、严肃工作纪律。

三、创新举措

一是重申宅基地分配原则。二是明确村级审核有关流程环节，且明确有关流程的公示时间，让基层有章可循。三是提出明确工作要求，要求各县（市、区）必须在本《通知》实施之日起两个月内出台具体管理制度和流程，确保审批管理制度建立健全，打下好的工作基础。

四、解读的时间与途径

本解读材料在《通知》向社会公开同时，通过省农业农村厅网站发布。

（来源：广东省农业农村厅）

四、《广东省自然资源厅关于全力统筹推进疫情防控和经济社会发展加强自然资源保障服务的通知》

各地级以上市自然资源主管部门，省林业局，厅机关各处室、厅属各单位：

为深入贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示精神，落实落细党中央、国务院和省委、省政府统筹推进疫情防控和经济社会发展的重要工作部署，助推实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚和“十三五”规划圆满收官的目标任务，现就统筹推进疫情防控和经济社会发展，全力做好我省自然资源保障服务工作通知如下。

一、全力抓紧抓实抓细各项疫情防控工作

1.切实履行好疫情联防联控部门职责。全省自然资源系统要履行好部门职责，认真完成各级党委政府安排的疫情防控任务。林业部门

要根据省疫情防控领导小组的工作安排，切实强化对陆生野生动物疫源疫病的监测，严厉打击乱捕滥猎、非法交易野生动物等活动，坚决取缔非法野生动物市场，全面整顿野生动物人工繁育和经营利用从业机构，严格规范对非食用性利用野生动物活动的审批行为。完善保护管理体系，加快推进科研攻关和相关野生动物保护管理立法等工作。

2.进一步筑牢织密“外防输入、内防扩散”防线。全省自然资源系统要做好自身防护，严格落实“四早”防控要求，落实落细各项防控措施，积极依托社区网格化管理等手段，坚决阻断疫情在本系统传播风险。加强心理疏导和思想政治工作，关心关爱干部，提振干部精气神，确保战斗不减员、工作不断线。

3.推进自然资源管理和审批业务“不见面”网上办理。各级自然资源部门要在不关闭用地报批、不动产登记、信访等业务办理窗口，并严格做好安全防护的前提下，发挥好广东省政府服务网和广东省土地管理与决策系统等平台支持作用，加强防控政策宣讲，积极引导群众通过“网上办、掌上办、预约办、错峰办、邮寄办”等方式办理业务。对疫情相关的业务办理，开通行政审批服务“绿色通道”，允许容缺承诺制办理，提高审查效率，确保在最短时间办结。

二、全力支持疫情防控项目特事特办

4.允许先行用地。疫情防控期间，对于疫情防控急需使用的土地，可按符合规划先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用，并暂时取消永久基本农田占用和补划实地踏勘等户外要求，可采取影像对比等方式进行

论证，占用情况应及时逐级报省自然资源厅。需要永久性用地的，疫情解除后6个月内，根据用地实际补办相关用地和规划手续。严禁与防控疫情无关的项目搭便车违规用地。

5. 统筹保障用地指标。对疫情防控相关的医疗卫生设施、药品和医疗器械生产等疫情防控建设项目，各地在省土地管理与决策支持系统中申请预扣指标时，可选取“疫情防控挂帐指标”进行挂帐处理，待疫情结束后由省自然资源厅统一报请国家核销。

6. 调整履约监管要求。疫情防控期间暂不开展国有建设用地使用权（含“三旧”改造项目）实地履约巡查。对于受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，疫情持续期间不计入违约期。

7. 加强测绘地理信息应急保障。对疫情防控所需应急测绘，快速响应，迅速完成。凡是与疫情防控相关的以及复工复产的企事业单位申请国家秘密基础测绘成果，优先快速办理，一律免费提供。

三、全力做好重大项目服务支撑

8. 预下达建设用地规模。对各地级以上市分别预下达新一轮国土空间规划5000亩城乡建设用地规模，参照预留城乡建设用地规模使用，优先保障重要民生和脱贫攻坚项目。

9. 统筹安排民生等重大项目空间布局。各地要抓住优化调整生态保护红线等三条控制线、编制市县国土空间总体规划的契机，积极响应重大项目以及公共卫生安全、基本医疗、基础教育、基本养老等重要建设项目的空间需求，相应纳入各级规划。

10. 加强用地计划指标保障。健全完善“指标跟着项目走”的指标

分配机制，省立项或者省授权、委托、下放地市立项的交通、能源、水利、矿山、军事设施等单独选址建设项目，保障型住房等 12 类民生设施项目所需用地计划指标，由省予以保障，各地其他单独选址建设项目因本市指标不足的，报经省政府同意后，所需用地计划指标由省统筹保障；符合条件的重大产业项目可按规定申请预支奖励指标；其他建设项目所需用地指标由各地在省下达的指标内统筹解决。

11. 强化重大项目服务机制保障。继续推行重大项目服务保障清单、特别重大项目“四个一”工作专班、重大项目月度会商等工作制度。各地自然资源部门要与发展改革、交通运输等部门建立沟通机制，建立本地省市级重大项目清单，提前介入、主动对接，开辟审批绿色通道。

12. 委托下放建设用地有关审批权限。按照“谁预留、谁审批”的原则，由市、县自然资源部门行使预留城乡建设用地规模使用方案审批权并逐级报省自然资源厅备案，对符合备案要求的 2 个工作日内办结。各地要抓紧制订省管权限建设用地审批职权委托实施方案，规范职权委托实施流程。省自然资源厅将加强业务培训，及时发现和解决地市实施委托职权过程中遇到的难点问题。

13. 深化“多审合一、多证合一、多验合一、多测合一”改革。加快建设规划“一张图”，指导各地自然资源部门积极做好规划、用地审批的内部衔接融合，探索特定项目用地规划许可证和工程规划许可证合并，规划条件核实与土地核验合并。简化用地预审与选址意见书办理程序和申请材料。加快出台我省工程建设项目联合测绘统一标准。

14. 加大砂石资源供应保障。抓紧推进实施国家战略保障重大项目海砂资源出让工作，尽快形成供砂能力。指导珠海、湛江、阳江、汕尾、江门等市加快推动选划新砂源的海域使用论证和储量勘查核实前期工作。动员督促现有采石场企业尽快复工复产，抓紧新设采矿权的出让，加快审批延续采矿权的登记。

15. 保障重大项目占补平衡需求。在疫情解除前，对暂未兑现水田指标历史承诺的县（市、区）纳入省重点建设项目计划清单并已报批用地的项目，允许通过在市域内统筹调剂其他已兑现承诺县（市、区）节余水田指标的方式落实占补平衡。对通过市域内统筹调剂或跨市域公开交易水田指标等方式仍难以实现占补平衡的重大项目，支持按规定购买省级持有的水田指标。

四、全力支持减轻企业负担

16. 高效开展企业不动产登记服务。优化“不动产登记+金融服务”，做好企业融资、转贷、续贷或展期等涉及的不动产抵押登记办理，实现抵押登记即来即办。支持企业以不动产抵押物剩余价值设定再次抵押，依法办理不动产剩余价值顺位抵押登记。对涉及疫情防控或企业复产复工的，提出登记申请时漏缺非法定材料的，经申请人或代理人书面承诺后可先受理后补资料。落实好不动产登记收费减免政策。

17. 延长企业有关申请事项办理时限。疫情期间，各级自然资源部门颁发采矿许可证和勘查许可证，矿业权人未能按照规定申请延续登记的，可按照“不可抗力”原因，在疫情结束后 3 个月内提交延续申

请材料。将 2017 年以来省林业局核发的使用林地审核同意书，目前已到两年有效期但未办理延期手续的，办理延期时间延长至 6 月 30 日。将 2019 年度审批的林木采伐项目的采伐最后期限，由原来的 2020 年 3 月 31 日延长至 6 月 30 日。面临暂时性生产经营困难的林业企业，可申请办理森林植被恢复费缓交手续，疫情解除后 6 个月内补交。

18. 拓展中小企业发展空间。支持各地加快村级工业园改造升级，因连片改造需要新增建设用地的，优先安排用地指标。有序开展农村集体经营性建设用地入市。规范失效和撤回用地批文处置工作，依法依规退还用地计划、耕地占补平衡、林地等指标。加快历史遗留围填海处理，方案已报自然资源部备案的，省自然资源厅加紧协调请部支持。

五、全力支持打赢精准脱贫攻坚战

19. 大力推进垦造水田。做好 2020 年垦造水田计划任务安排及省级水田指标交易工作，鼓励支持粤东西北地区根据自身资源禀赋大力垦造水田，通过省级耕地储备交易平台出售水田指标获取收益，为脱贫攻坚筹措资金。

20. 加快推进农村建设用地拆旧复垦。指导支持粤东西北地区加快拆旧复垦实施和验收进度，对贫困地区拆旧复垦形成的指标予以优先交易。积极开展全域土地综合整治试点工作，试点优先面向贫困农村地区。

21. 加快实施“点状供地”。优先将复工复产的现代种养业、农产

品加工流通、乡村休闲旅游、乡土特色产业、乡村信息产业及乡村新型服务业等乡村产业项目纳入“点状供地”项目范围，优先安排用地指标，加快办理规划、用地、供地等手续。

22. 保障生猪养殖等设施农业用地需求。生猪养殖等设施农业用地使用一般耕地，不需落实占补平衡。设施农业用地者与乡镇政府、农村集体经济组织签订用地协议后即可获得用地，确因疫情影响无法及时备案的，可在疫情解除后**3**个月内补办备案手续。

23. 支持春耕生产。积极组织筹备和调配林业生产经营所需的种子、苗木、化肥、农药等春耕生产物资，指导林业企业统筹做好育苗、备耕种植，协助企业做好林木种苗、中幼林抚育和病虫害防治工作。

六、全力守住民生和安全底线

24. 办好地灾防治省民生实事。组织开展地质灾害风险调查、隐患排查和综合治理，全面完成**81**个县（市、区）**1:5**万地质灾害详细调查工作，按照**40%**比例组织实施地质灾害隐患点避险搬迁和工程治理。加强广东省地质灾害监测网建设，实施**68**处威胁**100**人以上重大地质灾害隐患点专业监测，全面完成**2020**年省民生实事“**116**工程”的目标任务。

25. 做好安全生产工作。切实落实安全生产责任，健全完善工作制度，加强督促检查，着力防范化解重大风险、及时消除安全隐患、提高防灾减灾救灾能力，有效遏制生产安全事故，确保全省自然资源系统安全生产形势持续稳定向好。

26. 抓好森林防火工作。推动森林防火工作标准、基础设施、应

急能力、宣教机制、协同模式和组织体系六大建设，狠抓森林防火责任制落实，严格管控野外火源。抓好 2000 公里生物防火林带维护建设，加大森林防火宣传力度，提高火灾综合防控和早期处理能力。

各单位各部门要以狠抓落实姿态践行初心使命，切实加强党对统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的领导，力戒形式主义、官僚主义，激励引导广大党员干部加倍努力、担当作为，在严峻斗争中锻造全面过硬的领导班子，锤炼忠诚担当的优秀干部，铸就坚强有力的战斗堡垒。

本通知自发布之日起施行。此前与本通知不一致的，按本通知执行。上级另有规定的，从其规定。

广东省自然资源厅

2020 年 3 月 2 日

（来源：广东省自然资源厅）

五、《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》

第一章 总 则

第一条 为了规范深圳市人才住房和公共租赁住房的筹集工作，创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房，依据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）、《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（深

府办规〔2017〕6号)等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于市、区住房和城乡建设部门(以下简称市、区住房主管部门)、人才住房专营机构以及区政府指定的区属国有企业等筹集主体,在以规模化租赁、购买等方式筹集社会存量用房作为人才住房和公共租赁住房过程中的相关活动。

按照本办法规定方式筹集的人才住房和公共租赁住房纳入本市安居工程年度实施计划进行管理。

第三条 人才住房和公共租赁住房的筹集工作应当遵循以需定筹、属地负责的工作原则,鼓励筹集主体积极探索创新筹集模式。

第四条 下列满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的房源可以筹集作为人才住房和公共租赁住房,并向符合条件的对象进行供应:

- (一)住宅或商务公寓;
- (二)商业用房按规定改建成的租赁住房;
- (三)城中村房源;
- (四)经依法处理后的没收类违法建筑;
- (五)其他社会存量用房。

第五条 下列未纳入过安居工程年度实施计划的房源,可以纳入安居工程年度实施计划的筹集任务统计范围:

- (一)产业园区配套宿舍;
- (二)城市更新、棚户区改造、土地整备等各类拆旧建新项目中的搬迁安置房;

（三）享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房。

按照前款第二项规定纳入安居工程年度实施计划筹集任务统计范围的城市更新、土地整备等拆旧建新项目中的搬迁安置房，视同纳入棚户区改造计划。

第六条 安居工程年度筹集任务数量以实际签订筹集合同的房源数量为标准核定，年度供应任务数量以实际完成供应的房源数量为标准核定。

按照本办法第五条第三项规定纳入安居工程年度实施计划统计范围的房源，以及按照第十三条第二款规定以建立项目库形式筹集的房源，以确定房源项目名称、房号、发布供应或补租通告、核定配租对象资格的数量为标准核定年度筹集任务，以实际完成供应的房源数量为标准核定年度供应任务。

按照本办法规定筹集的没收类违法建筑项目，以没收的违法建筑资产移交至区住房主管部门或区政府指定的其他单位为标准核定年度筹集任务数量。

第二章 职责分工

第七条 市住房主管部门是本市人才住房和公共租赁住房筹集工作的主管部门，负责制定相关政策和本市安居工程年度实施计划，指导区住房主管部门、人才住房专营机构等筹集主体开展筹集活动等工作。

第八条 区政府负责统筹、协调辖区人才住房和公共租赁住房的筹集工作，审定筹集项目实施方案，确保辖区筹集工作有序开展。

第九条 区财政部门负责筹集项目的相关资金安排，受理区住房主管部门提出的补贴申请。

第十条 区住房主管部门按照安居工程年度实施计划要求，负责开展辖区人才住房和公共租赁住房的筹集工作，包括筹集需求调研、价格评估、协商谈判、编制筹集方案、提出补贴申请等相关工作，以及监督、指导区人才住房专营机构、区属国有企业的筹集活动。

第十一条 人才住房专营机构负责自行开展或经区住房主管部门组织开展人才住房和公共租赁住房的筹集工作，承担人才住房和公共租赁住房的筹集、投融资、运营管理及综合服务等功能。

第十二条 区政府指定的区属国有企业，按照本办法的规定和辖区关于人才住房和公共租赁住房筹集工作的相关要求开展筹集、运营管理等活动。

第三章 规模化租赁和购买

第一节 筹集方式

第十三条 筹集主体可以向住房租赁经营机构等市场主体租赁经改造后的房源，也可以租赁未经改造的房源并自行改造作为人才住房和公共租赁住房。

筹集主体也可以通过与住房租赁经营机构等市场主体开展长期合作的形式，建立年度筹集项目库，明确年度筹集房源套数，筹集主体在合作期内提出租赁需求时，由住房租赁经营机构等市场主体提供房源。

以规模化租赁方式开展的筹集项目应当满足人才住房和公共租

赁住房的配租时限要求，筹集项目的租赁期限不得少于六年。

第十四条 通过购买市场商品房的方式筹集人才住房和公共租赁住房的，应当符合本市房地产市场调控政策和有关法律、法规的规定。

第二节 筹集程序

第十五条 筹集主体应当结合辖区住房保障需求、财政能力、年度筹集任务等实际情况组织开展前期调查，调查内容包括拟筹集项目区位、租金或购买价格水平、房屋产权信息、房屋质量、装修标准等，确保筹集项目满足供应需求。

第十六条 筹集主体应当委托具备房地产评估资质的第三方机构，对筹集项目房源的租金水平、购买价格水平进行评估，并参考评估结果与市场主体开展协商谈判，确定最终的筹集价格。

第十七条 筹集主体应当结合调查情况和评估情况，组织编制筹集方案，筹集方案应当包括项目筹集方式、房源类型、房源数量、筹集价格、供应对象、补贴金额等内容。

第十八条 租赁补贴是指针对筹集主体开展的规模化租赁项目的补贴，包括租金补贴和其他补贴。

租金补贴标准为筹集项目租金与配租给供应对象的租金之间的差额。筹集项目租金是指筹集项目经审定后的租金，配租给供应对象的租金是指根据本市公共住房租金定价规则确定的租金。

其他补贴包括筹集房源空置期间产生的租金、物业管理费用以及毛坯房源的装修费用等。

第十九条 筹集方案编制完成后，由区住房主管部门将筹集方案

报请区政府审定。

第二十条 经区政府审定同意实施的筹集项目，由区财政部门向区住房主管部门下达资金，再由区住房主管部门向筹集主体拨付。

第二十一条 经审定同意实施的筹集项目，由筹集主体和市场主体签订筹集合同，明确交付方式、房源类型、房源数量、面积、装修标准、价格、补贴标准、期限、消防安全、房屋结构安全要求等具体内容。

第二十二条 合同签订后，区住房主管部门应当及时将筹集项目信息抄送至市住房主管部门，同时筹集主体应当及时将筹集项目信息填报至市住房主管部门指定的信息管理平台。

第三节 城中村房源

第二十三条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，应当委托房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构进行房屋结构安全鉴定，并根据鉴定结论开展设计与施工活动，确保房源满足结构安全使用要求。

第二十四条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源应当先行改造，改造项目规模条件符合本市小散工程或零星作业标准的，按照《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》的相关规定办理安全生产备案手续；对于规模条件以上但暂未纳入本市施工许可范围的改造项目，由各区人民政府参照《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》予以纳管，改造实施过程必须确保工程质量和施工安全。

第二十五条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，根据《深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引》的有关规定开展消防设计与改造。改造完成后，由从事城市公共安全技术研究的第三方机构进行评估，并出具评估意见，确保房源满足消防安全使用要求。

改造项目所在的街道办事处应当会同社区股份合作公司，结合城中村综合整治的有关要求，负责落实片区消防水源的选址。

第二十六条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源的地质灾害隐患排查和整改工作，参考《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》的有关规定开展，确保房源满足地质安全使用要求。

第四章 附 则

第二十七条 区政府（含新区管理机构）应当结合辖区实际，制定以规模化租赁、购买等方式筹集社会存量用房作为人才住房和公共租赁住房的工作细则，深汕特别合作区可以参照本办法规定制定工作细则。

第二十八条 城中村房源，是指城中村自建住宅类房屋或村集体自有住宅类物业。

配套宿舍、搬迁安置房，是指当前规划期内在建或竣工项目的房源。

享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房，是指符合辖区人才认定条件的人员所承租的、补租期限不少于一年的房源。此类

房源补租期限超过一年且已纳入往年安居工程年度实施计划的，不再重复纳入。补租对象及其所在企业或机构应当向区住房主管部门提交补租分配方案、租赁合同、补租发放人员明细表等资料。

第二十九条 本办法自 **2020 年 3 月 1 日** 起施行，有效期三年。

（来源：深圳市住房和建设局）

六、《深圳市宝安区人民政府办公室印发关于进一步优化城市更新审批流程的通知》

各街道办事处，区各有关单位：

为全面落实粤港澳大湾区、深圳先行示范区建设的战略部署和要求，深化“深圳 90”改革，加快推进我区城市更新工作，按照市相关要求和我区实际工作情况，决定进一步优化我区城市更新审批权限和审批流程。

一、进一步优化城市更新审批权限

（一）城市更新单元规划修改

对已批更新单元规划非强制性内容进行修改的，由区城市更新职能部门审批。

存在以下几种情形之一的，区城市更新职能部门审查后，报区城市更新工作委员会办公室审定：

1. 在各地块建筑总量不做大的调整，因修改地块内各建筑功能分项建筑面积，导致地块主导用地性质改变的；
2. 增加或减少更新单元内分项建筑功能的；
3. 修改重要公共配套设施（如学校、医院、养老院、综合体育中心、公共绿地、公交首末站、变电站等）位置与内容；
4. 修改移交政府的用地地下空间配套设施内容（不含连廊、通道等）及开发规模。

（二）实施主体确认

城市更新实施主体确认由区城市更新职能部门审批，不再上报区城市更新工作委员会、区城市更新工作委员会办公室。

实施主体确认工作存在以下情形之一的，区城市更新职能部门审批后，需向区城市更新工作委员会进行报告说明：

1. 城市更新单元计划、规划申报主体与实施主体不一致的；
2. 涉及以集体资产或区级国有资产为主，且需经区级集体资产主管部门或国有资产主管部门审批备案的；

本通知印发前已通过区城市更新职能部门审查且未进入区城市更新工作委员会办公室和区城市更新工作委员会审批程序的，按本通知规定执行。

（三）整体建筑设计方案

1. 建筑面积 10 万平方米以下的城市更新项目，整体建筑设计方案由区城市更新工作委员会办公室审定；

2. 位于重要地段、具地标性的城市更新项目以及建筑体量较大、建筑面积 10 万平方米以上（含 10 万平方米）的城市更新项目，整体建筑设计方案经区城市更新工作委员会办公室审核后，报区城市更新工作委员会审定。

（四）地上地下空间用地审批

地上地下空间用地审批应在建设用地审批阶段一并报区城市更新工作委员会审定。对于已完成建设用地出让的城市更新项目需补办地上地下空间用地审批的，其地上地下空间用地报审方案由区城市更新工作委员会办公室审定。

二、进一步优化城市更新审批流程

（一）用地审批流程

1. 城市更新项目单位取得实施主体确认批复文件后，即可申请签订创新型产业用房、保障性住房、公配等监管协议，并同步申报建设用地审批。

2. 城市更新项目建设用地经区城市更新职能部门审查通过后，即可核发建设用地方案图和办理公共利益用地移交入库。

（二）城市更新计划、规划审批流程

城市更新单元计划和城市更新单元规划是各自独立的业务环节，城市更新单元计划经批准后，再办理城市更新单元规划的审批。

（三）简化意见征集流程

征求意见部门数量原则上不超过 5 个，并严格落实 5 个工作日内反馈意见的要求。对于法定图则生效两年内的片区，原则上不再征求各职能部门意见。

根据城市更新项目实际情况，确需征求相关部门意见的，区城市更新职能部门发文征求相关部门意见。

三、我区已出台的城市更新相关规定与本通知不一致的，以本通知规定为准。

四、本通知自发布之日起实施。

深圳市宝安区人民政府办公室

2020 年 3 月 23 日

（来源：深圳市宝安区人民政府）

【行业动态】

一、《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（征求意见稿）及说明

第一章 总 则

第一条【立法依据】 为了保障和促进《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）的实施，制定本条例。

第二条【土地督察】 国家自然资源总督察和派驻地方的国家自然资源督察局对省、自治区、直辖市以及计划单列市人民政府下列土地利用和土地管理情况进行督察：

- （一）耕地保护情况；
- （二）土地节约集约利用情况；
- （三）国土空间规划编制与实施情况；
- （四）国家有关土地管理重大决策落实情况；
- （五）土地管理法律法规执行情况。

第二章 国土空间规划

第三条【规划效力】 国家建立国土空间规划体系。

经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据，土地开发保护建设活动应当依据国土空间规划。

已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

第四条 【编制要求】 国土空间规划应当统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。

国土空间规划中涉及土地管理的内容应当包括国土空间格局、规划用地布局和用途管制要求等内容，明确建设用地规模、耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。

第五条 【规划审批】 全国国土空间规划由国务院自然资源主管部门会同相关部门组织编制，报党中央、国务院审定。其他各级国土空间规划按照党中央、国务院的规定依法审批。

市县人民政府自然资源主管部门和乡镇人民政府依据市县国土空间总体规划编制详细规划，详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排。

第六条 【土地调查】 土地调查应当包括下列内容：

- （一）土地权属及变化情况；
- （二）土地利用现状及变化情况；
- （三）土地条件。

全国土地利用现状调查结果，报国务院批准后向社会公布。地方土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后向社会公布。全国土地利用现状调查结果公布后，县级以上地方人民政府方可逐级依次公布本行政区域的土地利用现状调查结果。

土地调查结果是编制国土空间规划以及自然资源管理、保护和利

用的重要依据。

土地调查规程，由国务院自然资源主管部门会同国务院有关部门制定。

第七条【分等定级】 国务院自然资源主管部门会同有关部门制定土地分等定级标准。

县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门评定土地等级。地方土地等级评定结果经本级人民政府审核，报上一级人民政府自然资源主管部门批准后向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况，土地等级至少每五年调整一次。

第八条【信息化】 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强信息化建设，实行土地管理全流程信息化管理，对土地管理情况进行动态监测，与有关部门建立土地管理信息共享机制，提高政务服务水平。

第三章 耕地保护

第九条【占补平衡】 在国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇建设用地范围内经依法批准占用耕地，以及在国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目经依法批准占用耕地的，分别由县级人民政府、农村集体经济组织和建设单位负责补充数量和质量相当的耕地；没有条件补充或者补充的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地和提升耕地质量。

第十条【土地开发】 禁止单位和个人在国土空间规划确定的禁

止开垦的范围内从事土地开发活动。

按照国土空间规划，开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当向土地所在地的县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方人民政府批准交由单位或者个人长期使用，使用期限参照《土地管理法》第十三条执行。

第十一条【土地整理】 县级以上地方人民政府应当按照国土空间规划统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，制定土地整理方案。

乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，实施土地整理方案，促进耕地保护和土地节约集约利用。

鼓励社会主体投资或参与土地整理。

土地整理新增耕地，可以用作建设占用耕地的补充。

第十二条【耕地保护补偿】 国家建立耕地保护补偿制度。耕地保护补偿的具体办法，由国务院财政部门会同有关部门制定。

第十三条【责任目标考核】 省、自治区、直辖市人民政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。

国务院对省级人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核，考核内容包括耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地质量等级以及占用耕地补充情况等。

第四章 建设用地

第一节 一般规定

第十四条【建设用地使用原则】 建设项目需要使用土地的，应

当遵循下列原则：

- （一）符合国土空间规划和用途管制要求；
- （二）符合土地利用计划和年度建设用地供应计划；
- （三）优先使用存量建设用地；
- （四）严格执行建设用地标准；
- （五）符合城乡建设、城市更新改造要求。

第十五条【计划管理】 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划及年度计划、国土空间规划、产业政策以及建设用地和土地利用的实际情况等，加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。

县（市）人民政府自然资源主管部门应当编制年度建设用地供应计划，报县（市）人民政府批准后向社会公布。县（市）人民政府应当将集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划作出合理安排。

第十六条【有偿使用方式】 建设用地有偿使用的方式包括：

- （一）出让；
- （二）租赁（出租）；
- （三）作价出资（入股）等。

第十七条【交易方式】 建设用地使用权出让、租赁（出租）等应当实行公开交易。除依法可以采取双方协议方式外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用权人。

除法律、行政法规另有规定或者出让、租赁（出租）合同另有约定外，通过出让、租赁（出租）等方式取得的建设用地使用权，可以转让、出租、互换、出资、赠与或者抵押，双方应当签订书面合同，

依法办理不动产登记。

第十八条【有偿使用费】 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第十九条【土地储备】 国家建立土地储备制度。储备的土地应当产权清晰，供应前应当完成前期开发，具备动工开发条件，并依法完成压覆重要矿产资源、地质灾害危险性等事项的统一评估。

第二十条【信用监管】 自然资源主管部门应当建立信用监管、动态巡查等机制，加强对建设用地供应交易和供后开发利用监管。县级以上自然资源主管部门应会同有关部门对建设用地市场失信行为开展联合惩戒。

第二节 农用地转用

第二十一条【批次用地】 在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地为建设用地的，由县（市）人民政府自然资源主管部门拟订农用地转用方案，经县（市）人民政府审核同意后分批次报有批准权的人民政府批准。其中，省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市，国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准；属于省、自治区、直辖市人民政府批准权限的，省、自治区、直辖市人民政府可以授权设区的市、自治州人民政府批准。

在国土空间规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地为建设用地的，由县（市）人民

政府自然资源主管部门拟订农用地转用方案，经县（市）人民政府审核同意后，报有批准权限的人民政府批准。有批准权限的人民政府可以依照《土地管理法》第四十四条规定授权。

农用地转用方案重点对是否符合国土空间规划、土地利用计划和补充耕地情况作出说明。农用地转用方案经批准后，由县（市）人民政府组织实施。

第二十二条【单选用地】 建设项目确需占用国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇的建设用地范围外的农用地，涉及占用永久基本农田的，由国务院批准；不占用永久基本农田的，国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准。具体按照下列规定办理：

（一）建设项目审批、核准前或者备案后，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出用地预审意见。建设项目用地预审和规划选址应当合并办理，核发建设项目用地预审与选址意见书。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向县（市）人民政府提出建设用地申请。县（市）人民政府自然资源主管部门审查后，拟订农用地转用方案，经县（市）人民政府审核同意后，上报有批准权的人民政府批准；涉及土地征收的，按照本条例规定一并提出土地征收申请；依法应由国务院批准的，由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。法律、法规另有规定的除外。

有批准权的人民政府负责对符合国土空间规划、土地利用计划和补充耕地情况进行审查，涉及占用永久基本农田的，还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性情况进行审查。

（三）农用地转用方案、土地征收申请经批准后，由县（市）人民政府组织实施，并依法办理土地供应手续。

第二十三条【申请用地】 建设项目需要使用土地的，建设单位原则上应当一次申请办理建设用地审批手续，确需分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案等，分期申请建设用地，分期办理建设用地审批手续。

第二十四条【临时用地】 建设项目施工、地质勘查等需要临时占用土地的，应当尽量不占或者少占耕地。

临时用地由县（市）人民政府自然资源主管部门批准，期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地，经批准可以延期一次，期限不超过二年，但法律、行政法规另有规定的除外。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，其中占用耕地的应当恢复种植条件。未按规定完成复垦的，应当缴纳土地复垦费，由县级人民政府自然资源主管部门组织完成土地复垦。

第二十五条【抢险救灾用地】 抢险救灾等急需使用土地的，可以直接使用土地。其中，属于临时用地的，灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在灾情结束后六个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十六条【申请先行用地】 国家和省级能源、交通、水利、军事设施等重大项目中，控制工期的单体工程和受季节影响或者其他重大因素影响急需动工建设的工程，可以向省级以上人民政府自然资

源主管部门申请先行用地。

第二十七条【未利用地管理】 具有重要生态功能的未利用地应当划入生态保护红线，实施严格保护。

建设占用未利用地的，参照农用地转用的规定办理审批手续。

第三节 土地征收

第二十八条【土地征收启动公告、现状调查和社会稳定风险评估】 需要征收土地，县（市）人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布土地征收启动公告，并开展土地现状调查和社会稳定风险评估。征收土地启动公告应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，公告时间不少于五个工作日。

土地征收启动公告内容包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等。土地征收启动公告自发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，不予补偿。

土地现状调查的内容包括土地的权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估结果是申请土地征收的重要依据。

第二十九条【编制征地补偿安置方案】 县（市）人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门编制征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等内容。

第三十条【补偿安置公告】 征地补偿安置方案拟定后，县（市）人民政府应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征地补偿安置公告，公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县（市）人民政府应当组织听证。

第三十一条【征地补偿安置协议和决定】 县（市）人民政府根据法律、法规的规定和听证情况确定征地补偿安置方案后，组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

对个别未签订征地补偿安置协议的，县（市）人民政府应当依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定。

第三十二条【征收申请审批】 县（市）人民政府完成本条例规定的征地前期工作后，方可提出土地征收申请，按照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府对征地是否符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益进行审查，符合条件的，应当在国务院规定的时限内批准。

第三十三条【土地征收公告】 土地征收申请经依法批准后，县（市）人民政府应当发布土地征收公告，并组织实施。

第三十四条 **【强制执行】** 被征收土地的所有权人、使用权人对土地征收不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收土地所有权人、使用权人在规定的期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在规定的期限内又不腾退的，由县（市）人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十五条 **【征地补偿费用】** 省、自治区、直辖市制定公布征收农用地的区片综合地价，确定土地补偿费、安置补助费的标准。

地上附着物和青苗等补偿费用，归其所有权人所有。

社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴，依据省、自治区、直辖市规定的标准单独列支。

申请土地征收的地方人民政府应当将土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用以及社会保障费用等足额预存，未足额预存的，不得申请土地征收。

第四节 集体经营性建设用地

第三十六条 **【优先使用存量建设用地】** 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途，引导优先使用存量集体经营性建设用地，严格控制新增集体经营性建设用地规模。鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

乡（镇）人民政府和农村集体经济组织在保证耕地数量不减少、质量不降低和建设用地不增加的前提下，可以按照节约集约的原则，采取土地整治等方式进行区位调整，合理利用集体经营性建设用地。

第三十七条 **【出让、出租条件】** 符合下列条件的集体经营性建

设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用：

- （一）国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途；
- （二）产权明晰、已依法办理土地所有权登记；
- （三）具备开发建设所需基础设施配套等基本条件。

集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地的最高年限执行。

第三十八条【规划条件】 土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，县（市）自然资源主管部门应当依据国土空间规划出具拟出让、出租等的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

县（市）自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

第三十九条【方案编制】 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，载明宗地的用途、使用期限、交易方式、入市价格、收益分配等内容，并按照《土地管理法》第六十三条的规定，由本农村集体经济组织形成书面决议。

第四十条【方案审查】 土地所有权人应当将集体经营性建设用地出让、出租等方案和农村集体经济组织决议情况报县（市）人民政府审查。符合规定的，由县（市）人民政府按照本条例有关规定纳入年度建设用地供应计划。

第四十一条【签订合同】 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用权人，双方应当签订书面合同，约定交易价款、价款支付时间以及方式、提前收回的条件以及处理方式、土地使用权届满续期以及地上建筑物、构筑物和其他附着物处理方式、违约责任等。

第四十二条【登记】 土地使用人应当缴清集体经营性建设用地价款和相关税费，按照不动产登记的有关法律、法规，申请集体经营性建设用地使用权不动产登记。

依法利用集体经营性建设用地建造建筑物、构筑物和其他附着物的，一并申请其所有权的不动产登记。

经依法批准改变集体经营性建设用地用途的，土地使用权人与土地所有权人应当重新签订合同或者签订变更、补充合同，依法缴纳相关税费，办理不动产登记。

第四十三条【二级市场】 以出让、出租等方式取得集体经营性建设用地使用权的，可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，具体办法参照国有建设用地执行。

第四十四条【收回】 土地所有权人不得违反约定提前收回集体经营性建设用地使用权，但法律另有规定的除外。

第五节 宅基地

第四十五条【宅基地规划】 农村居民点布局和建设用地区域应当遵循节约集约、因地制宜的原则合理规划。市县、乡（镇）国土空间规划和村庄规划应当科学划定宅基地范围。

第四十六条【宅基地申请】 农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向村集体经济组织提出，由本集体经济组织的村民会议或者村民代表会议通过后，报乡（镇）人民政府批准。没有设立村集体经济组织的，应当向村民小组或者村民委员会提出申请，由村民小组或者村民代表会议通过后，报乡（镇）人民政府批准。涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

第四十七条【宅基地有偿退出和盘活利用】 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，农村集体经济组织应当将退出的宅基地优先用于保障本集体经济组织成员的宅基地需求。

第四十八条【宅基地登记和权益保护】 依法登记的宅基地及农民住房受法律保护。

禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

第五章 土地的所有权和使用权的登记

第四十九条【地籍管理】 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强地籍管理，按照统一的技术标准开展地籍调查，查清土地权属、坐落、界址、面积等，设定不动产单元，编制唯一代码，建立地籍数据库，方便土地管理工作和社会公众查询应用。

第五十条【土地登记】 土地所有权和使用权的设立、变更、转让和灭失，经依法登记发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第六章 监督检查

第五十一条【土地管理监督检查人员的培训考核】 土地管理监

监督检查人员应当经过培训，经考核合格后，方可从事土地管理监督检查工作。

第五十二条【监督检查措施】 自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工进行监督检查时，除采取《土地管理法》第六十八条规定的措施外，还可以采取下列措施：

（一）询问违法案件的当事人、嫌疑人和证人；

（二）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行拍照、摄像；

（三）责令当事人停止正在进行的土地违法行为；

（四）对涉嫌土地违法的单位或者个人，停止办理有关土地审批、登记手续；

（五）责令违法嫌疑人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物。

对拒不停止违反土地管理法律、法规行为的，可以采取查封、扣押施工设备和材料等方式制止。

第五十三条【行政处分】 依照《土地管理法》第七十三条规定给予处分的，应当按照管理权限由责令作出行政处罚或者直接给予行政处罚决定的上级人民政府自然资源主管部门或者其他任命机关、单位作出。

第五十四条【委托执法】 县级以上人民政府自然资源主管部门可以在其法定职权范围内委托自然资源执法队伍组织实施自然资源行政处罚。自然资源执法队伍在委托范围内，以委托机关名义实施行

政处罚，不得再委托其他任何组织和个人实施行政处罚。委托机关应当对受委托的组织实施行政处罚的行为进行监督，并对该行为的后果承担法律责任。

第五十五条【督察方式】 国家自然资源督察机构进行督察时，有权就督察事项向有关单位和个人进行了解，有关单位和个人应当支持、协助督察机构工作，如实反映情况，提供有关材料。

第五十六条【督察意见和建议】 被督察的地方人民政府违反土地管理法律、行政法规，或者落实国家有关土地管理和国土空间规划重大决策不力的，国家自然资源督察机构可以向被督察的地方人民政府下达督察意见书，地方人民政府应当认真组织整改，并及时将整改情况报国家自然资源督察机构；国家自然资源总督察可以约谈被督察的地方人民政府，并可以依法向有关机关提出追究相关责任人责任的建议。

第七章 法律责任

第五十七条【在禁止开垦的范围开垦的处罚】 违反本条例规定，在国土空间规划确定的禁止开垦的范围进行开垦的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正或者治理，逾期不改正的处以罚款，罚款额为非法开垦土地每平方米 30 元以上，具体标准由省、自治区、直辖市规定。

第五十八条【在临时用地上修建永久性建筑物、构筑物的法律责任】 违反本条例规定，在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除；逾期

不拆除的，由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十九条【不符合规划的建构物重建、扩建的法律责任】 违反《土地管理法》第六十五条对建筑物、构筑物进行重建、扩建的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第六十条【阻碍执法的法律责任】 阻碍自然资源主管部门的工作人员依法执行职务的，依法给予治安管理处罚或者追究刑事责任。

第六十一条【非法转让土地的处罚】 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的**50%**以下。

第六十二条【擅自出让、转让、出租农村集体土地的处罚】 依照《土地管理法》第八十二条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的**5%**以上**20%**以下。

第六十三条【破坏耕地的处罚】 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的**2**倍以下。

第六十四条【拒不履行土地复垦义务的处罚】 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的**2**倍以下。

第六十五条【非法占地的处罚】 依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米**30**元以上，具体标准由省、自治区、直辖市确定。

第六十六条【责令限期拆除的履行】 对责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即

停止施工，自行拆除；对继续施工、逾期不拆除的，由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第六十七条【拒不交还土地的处罚】 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 30 元以上，具体标准由省、自治区、直辖市确定。

第六十八条【集体经营性建设用地的法律责任】 未按合同规定的规划条件和期限开发、利用集体经营性建设用地的，市、县自然资源主管部门责令限期改正的，逾期拒不改正的，可以给予警告、罚款，具体标准由省、自治区、直辖市确定。土地所有权人可以依据法律、法规的规定收回土地使用权。

第六十九条【临时用地逾期不恢复种植条件的处罚】 违反本条例第二十三条的规定，逾期不恢复或者恢复未达到种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，可以处耕地复垦费 2 倍以下的罚款。

第七十条【骗取批准征地的法律责任】 县级人民政府以及相关工作人员，在土地征收补偿安置工作中弄虚作假、徇私舞弊，骗取批准土地征收的，依法追究有关责任人责任。

第八章 附 则

第七十一条【实施日期】 本条例自 20XX 年 X 月 X 日起施行。1998 年 12 月 27 日国务院发布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》同时废止。

关于《土地管理法实施条例（修订草案）》（征求意见稿） 的说明

一、修改的必要性

《土地管理法实施条例》（以下简称《条例》）是《土地管理法》重要的配套法规。《土地管理法》修正案已于2020年1月1日起施行，在土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等方面进行了较大幅度的完善，并作出了授权立法的规定，亟需在《条例》中对改革措施的具体操作程序和授权立法的具体内容进行明确。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央将生态文明建设纳入“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局统筹推进，近期党中央、国务院关于土地管理制度提出了新的改革要求，这些内容都需要通过全面修订《条例》予以明确。

二、起草过程

自然资源部全面贯彻落实党的十九大和十九届三中、四中全会精神，将《条例》修改作为贯彻党中央、国务院决策部署，推动土地管理制度改革以及建设用地审批制度改革的重要举措。起草过程中，自然资源部坚持“科学立法、民主立法、依法立法”的原则，在对重大问题进行研究论证的同时，先后在北京、山东、湖北、广东等省市组织座谈交流、实地调研，广泛听取了各方面对《条例》修改的意见和建议。2020年1月，书面征求了党中央、国务院有关部门、地方自然资源主管部门以及立法机关、高等院校、科研院所有关专家学者的

意见和建议。期间，自然资源部多次召开部务会议、办公会议、部长专题会议对修订草案进行集体审议，按照“时间服从质量”的原则，对《条例》涉及的重大问题进行了反复研究，在此基础上，形成了目前的修订草案（征求意见稿）。修订草案（征求意见稿）分为总则、国土空间规划、耕地保护、建设用地、土地的所有权和使用权的登记、监督检查、法律责任、附则，共**8章71条**。

三、修订草案的主要内容

《条例》修订草案坚决贯彻党中央“五位一体”总体布局，落实生态文明建设要求；贯彻党中央重大改革决策部署，巩固农村土地三项制度改革成果；坚守耕地保护底线，完善最严格的耕地保护制度；落实“放管服”要求，优化建设用地审批制度；坚持问题导向，将实践中比较成熟的制度写入法规，主要从以下方面作出修改：

（一）按照党中央决策部署构建国土空间规划制度

将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，是党中央作出的重大决策部署。修订草案明确国土空间规划的效力和内容，规定国土空间规划应当统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。其中涉及土地管理方面的主要内容应当包括国土空间格局、规划用地布局和用途管制要求等内容，明确建设用地规模、耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求（第四条）。全国国土空间规划由国务院自然资源主管部门会同相关部门组织编制，报党中央、国务院审定。其他各级国土空间规划按照党中央、国

务院的规定依法审批（第五条）。

（二）完善最严格的耕地保护制度

修订草案将实践中行之有效的耕地保护制度写入条例，一是建立耕地保护补偿制度。《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）明确提出加强对耕地保护责任主体的补偿激励，积极推进中央和地方各级涉农资金整合，按照“谁保护、谁受益”的原则，加大耕地保护补偿力度。为此，修订草案明确国家建立耕地保护补偿制度，具体办法由国务院财政部门会同有关部门制定。（第十二条）。二是明确耕地保护责任主体。加强耕地保护，必须首先明确耕地保护的责任主体。修订草案规定省级政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人，国务院对省级人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核，考核内容包括耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地质量等级以及占用耕地补偿情况等（第十三条）。

（三）落实“放管服”改革要求，优化建设用地审批制度

修订草案贯彻党中央、国务院决策部署，优化建设用地审批内容，简化审批流程。一是统筹城乡用地计划管理。改革土地计划管理制度，将年度建设用地供应计划纳入土地利用计划。规定各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。县（市）人民政府应当将集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划作出合理安排（第十五条）。二是按照“权责对等”的原则赋予地方政府更多的用地自主权。省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的

城市以及国务院指定的城市，涉及将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准；属于省、自治区、直辖市人民政府批准权限的农用地转用，省、自治区、直辖市人民政府可以授权设区的市、自治州人民政府批准（第二十一条）。三是将先行用地写入条例。规定国家和省级能源、交通、水利、军事设施等重大项目中，控制工期的单体工程和受季节影响或者其他重大因素影响急需动工建设的工程，可以向省级以上人民政府自然资源主管部门申请先行用地（第二十六条）。四是简化建设用地审批的材料。为解决地方政府反映强烈的建设用地审查报批材料复杂等问题，对现行“一书四方案”（建设用地呈报书和农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案）进行了合并调整，整合为农用地转用方案和土地征收申请，并明确有批准权的政府对农用地转用方案和土地征收申请审查的要点（第二十一条、第二十二条、第三十二条）。

（四）巩固农村土地三项制度改革成果

修订草案在《土地管理法》的基础上，进一步对农村土地“三块地”改革成果予以巩固。一是以维护农民权益为核心对土地征收程序进行了细化。明确土地现状调查、社会稳定风险评估、公告、听证、补偿登记和签订协议等法定程序的具体实施要求。主要包括：发布土地征收启动公告，开展土地现状调查和社会稳定风险评估（第二十八条）；组织编制征地补偿安置方案，并进行公告、听证（第二十九条、第三十条）；签订征地补偿安置协议，对少数不同意补偿安置协议的

农民作出征地补偿安置决定（第三十一条）；征地补偿费用的构成与预存制度（第三十五条）。二是明确集体经营性建设用地入市交易的要求和程序。使用集体经营性建设用地必须遵循节约集约的原则，优先使用存量建设用地，严格控制新增集体经营性建设用地规模。允许采取土地整治等方式进行区位调整，合理利用集体经营性建设用地（第三十六条）。明确集体经营性建设用地入市必须符合国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，必须产权明晰、已依法办理土地所有权登记，具备开发建设所需基础设施配套等基本条件（第三十七条）。规定了入市方案编制和审查要求，土地所有权人应当将集体经营性建设用地出让、出租等方案和农村集体经济组织决议情况报县（市）人民政府审查。符合规定的，由县（市）人民政府纳入年度建设用地供应计划（第三十九条、第四十条）。三是保障农村村民的宅基地权益。要求在市县、乡（镇）国土空间规划和村庄规划中，科学划定宅基地范围（第四十五条）。明确了宅基地申请的程序，以及对宅基地自愿有偿退出和盘活利用的要求（第四十六条、第四十七条）。

（五）坚持问题导向，将实践中的成熟经验写入条例

一是增加了土地储备的规定。土地储备是强化对建设用地市场调控和保障能力，确保“净地出让”，促进土地资源高效配置和合理利用的重要措施。修订草案明确政府储备的土地应当产权清晰，供应前应当完成前期开发，具备动工开发条件（第十九条）。二是完善临时用地规定。临时用地是指建设项目施工、地质勘查等需要临时使用的土地。修订草案对临时用地的审批程序和使用要求作出了规定，明确

临时用地由县（市）人民政府自然资源主管部门批准，期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地，经批准可以延期一次，期限不超过二年（第二十四条）。三是进一步完善土地督察的法治保障。明确了土地督察的内容、方式、督察意见和建议的提出和整改等（第二条、第五十五条、第五十六条）。

（来源：自然资源部）

二、《深圳市危房重建规划管理规定》（征求意见稿） 及说明

第一条 为规范本市危房重建行为，消除房屋安全隐患，保障人民生命财产安全，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域范围内危房重建的规划管理。

本规定所称危房，是指具有合法房屋权属证明文件，由市房屋安全主管部门列入名录的房屋安全鉴定机构鉴定为危房且鉴定报告提出的处理意见为整体拆除的房屋。

第三条 危房具有下列情形之一的，应当根据相关规定处理，不适用本规定：

（一）已纳入拆除重建类城市更新单元计划、棚户区改造计划和土地整备计划的；

（二）位于基本生态控制线内且已纳入整体搬迁范围内的；

（三）列入文物保护范围、深圳市历史风貌区和历史建筑名录及线索的；

（四）按照已批准生效的城市规划，所在用地的规划用途为城市道路、城市基础设施、公共配套设施和公共绿地的；

（五）经《关于处理深圳经济特区房地产权属遗留问题的若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《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》、《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》等相关政策处理的历史遗留建筑。

第四条 危房重建应当遵循以下原则和要求：

（一）符合规划要求，有利于保障规划实施、提升城市品质及改善人居环境；

（二）不得影响周边建筑物、构筑物合法权益；

（三）符合建筑设计相关标准和技术规范要求；

（四）按原建设规模和用途进行重建；

（五）土地使用权期限不重新计算和延期。

第五条 危房重建，应当符合下列规定：

（一）公共配套设施类危房，在满足城市规划标准准则和行业规范要求的条件下，可结合片区需求放宽建设规模。

（二）办公、商业和工业厂房类危房，在不突破产权面积的情况下，可以结合周边用地条件，对使用功能进行合理整合，优化建筑设计。

（三）住宅类危房应按原占地面积、原分栋分户产权面积和原风格进行重建，建筑层高可按现行设计标准进行优化设计。

单元式住宅重建时可随主体建筑同时申请加装电梯，加装电梯应按照深圳市既有住宅加装电梯相关规定执行。

（四）为改善居住条件，经批准可以增加架空公共空间、公共通道和公共停车位等核增面积。公共停车位数量不得突破《深圳市城市规划标准与准则》的规定，增加的停车位归危房所在宗地全体业主共同使用。

第六条 危房重建的申请人为房屋所有人或公有房屋管理单位，房屋所有人可以依法授权业主委员会或者其他相关单位、个人提出申请并组织实施。

第七条 危房重建应以栋为单位，须征得本栋建筑全体业主同

意。

增加停车位、架空公共空间、公共通道等核增面积涉及宗地建筑区划内业主共有部分改建的，应当经宗地内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

第八条 申请人应当向市规划和自然资源部门申请办理危房重建方案核查和建设工程规划许可。

第九条 申请危房重建方案核查需提交以下材料：

（一）危房重建申请；

（二）经依法成立的房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定材料；

（三）危房重建征求意见结果和证明材料；

（四）危房的合法权属证明文件，有抵押的还应当取得抵押权人同意重建的证明材料，有查封的还应当取得采取查封措施的行政、司法机关同意重建的证明材料；

（五）原已取得的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》或者其他规划审批文件；

（六）危房重建的规划设计方案。

第十条 市规划和自然资源部门在收到申请材料后，应当进行核查。

经核查不符合本规定条件的，书面告知申请人。经核查符合本规定条件的，应当在危房所在地公示重建的规划设计方案，公示时间不少于7个工作日。

第十一条 公示期满无异议或者经核实异议不成立、异议经有关当事人妥善处理的，市规划和自然资源部门应当自收到申请材料之日起20个工作日内出具危房重建批准文件，明确拆除面积、重建规模、

占地范围以及相关规划设计指标，并将批准文件通过电子证照系统共享给危房所在辖区房屋安全管理部门查阅。

前款规定的 20 个工作日时限，不包括公示和异议调查处理的时间。

第十二条 公共配套设施类危房重建增加建设规模的，申请人应持危房重建批准文件及其他相关材料向市规划和自然资源部门申请变更建设用地规划许可证，签订土地使用权出让合同补充协议。

第十三条 危房拆除前申请人应按照我市房屋拆除工程管理规定办理相关手续。危房拆除后申请人应当依法向市不动产权登记机构申请办理注销登记。

第十四条 申请人应当向市规划和自然资源部门申请办理危房重建建设工程规划许可，方可办理危房重建开工手续。申请时需提交以下材料：

（一）建设工程规划许可申请表；

（二）市规划和自然资源部门批准重建的文件；属于公共配套设施类危房重建增加建设规模的，还应提供变更后的建设用地规划许可证及土地使用权出让合同补充协议；

（三）已依法办理不动产登记的，提交产权已注销的证明材料；

（四）危房重建建筑设计文件，包括设计说明、总平面图、建筑平面图、立面图、剖面图；

（五）其他依法需要提供的材料。

第十五条 市规划和自然资源部门应当自收到申请材料之日起 20 个工作日内出具危房重建建设工程规划许可证，并将建设工程规划许可证及其附图通过市电子证照系统共享给危房所在辖区房屋安全管理部门和规划土地监察机构查阅。

第十六条 危房重建工程开工前，申请人应当委托具有相应测绘资质的单位放线，并向市规划和自然资源部门申请验线。

第十七条 危房重建过程中不得占用道路、绿地等公共用地，不得危及相邻建（构）筑物的安全和正常使用，不得侵害其他利害关系人的合法权益。

第十八条 危房重建应严格按照建设工程规划许可批准用途和建筑面积建设。各辖区规划土地监察机构应加强危房重建涉及违法建设行为的巡查、制止和查处工作。

第十九条 危房重建工程竣工后，申请人应当按规定办理规划验收和产权登记等手续。

第二十条 本规定自公布之日起施行，有效期 5 年。

《深圳市危房重建规划管理规定》（征求意见稿）起草说明

一、立法的必要性

深圳经济特区改革开放四十年来，随着城市建设、房地产业的快速发展，我市既有房屋建筑逐年增加。与此同时，房屋使用过程中的质量安全问题也日益突出。多数特区成立以前修建的房屋建筑，由于设计标准包括抗震标准偏低，使用年限较长，现已开始出现使用安全问题。另外，深圳地处滨海气候环境，潮湿、海风和氯离子等易加快房屋老化，对房屋破坏性较大。因此，我市危房重建的需求较大，需尽快出台相关政策，从解决房屋安全隐患的目的出发，明确危房重建在规划管理层面的有关规定，理顺危房重建的办理程序和权责关系等。

2013 年 7 月原市规划国土委出台了部门规范性文件《深圳市危房拆除重建规划管理规定》（深规土〔2013〕400 号），规定了危房

拆除重建规划审批的受理范围、申报材料和报建流程等。在执行过程中也解决了部分危房拆除重建的规划报建问题，特别是单一业主的危房拆除重建报建问题。但该规定已于2018年7月3日失效。

2019年5月出台的《深圳市房屋安全管理办法》加强了房屋安全隐患治理方面的工作，但未涵盖危房重建方面的规划管理内容。因此，必须尽快进行修订并重新发布，保证其法律的延续性。

二、《深圳市危房重建规划管理规定》的主要内容及重点说明

（一）关于适用条件和范围

结合深圳实际，《深圳市危房重建规划管理规定》（以下简称《规定》）对适用条件和范围进行了明确，一是具有合法房屋权属证明文件，二是由市房屋安全主管部门列入名录的房屋安全鉴定机构鉴定为危房且鉴定报告提出的处理意见为整体拆除的房屋。

在适用范围上，《规定》提出符合城市更新、土地整备、棚户区改造、基本生态线、文物保护、历史建筑、历史风貌区等相关规定的危房，从其规定。考虑到具备合法产权的历史遗留违法建筑是经过两规、三规等特殊政策处理，而并非执行规划审批的法定程序，现状建筑难以满足现行设计规范要求，该类建筑不适用本规定。

（二）关于各类危房重建要求

结合我市经济和社会发展的需要，在危房重建的基础上，同时兼顾人居环境的提升。《规定》明确住宅类危房，按原占地面积、原产权面积和原风格进行重建，建筑层高可按现行设计标准进行优化设计。单元式住宅重建时可随主体建筑同时申请加装电梯。办公、商业和工业厂房类危房，在不突破产权面积的情况下，可以结合周边用地条件，对使用功能进行合理整合，优化建筑设计。公共配套设施类危房，在满足城市规划标准准则和行业规范要求的条件下，可结合片区需求放宽建设规模。

针对所有危房重建项目，可以增加架空公共空间、公共通道和公共停车位等核增面积。增加的停车位不得突破《深圳市城市规划标准与准则》的规定，增加的停车位归危房所在宗地全体业主共同使用。

（三）关于危房重建征求意见

按照《中华人民共和国物权法》的相关要求，《规定》明确了危房重建需征得本栋业主全体同意。增加停车位、架空公共空间、公共通道等核增面积涉及宗地建筑区划内业主共有部分改建的，应当经宗地内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

（四）关于申报流程

《规定》明确了危房重建分两个阶段申请。一是方案核查阶段，包括核查危房所在用地与现行规划的关系、核查重建方案、公示重建方案、出具重建批准文件等环节。二是建设工程规划许可核发。《规定》贯彻行政审批制度改革的精神，进一步优化危房重建行政审批流程，精简前置条件和申请材料，取消提交建筑设计施工图和施工图审查合格证的强制要求。

（五）关于《规定》与《深圳市房屋安全管理办法》衔接问题

2019年3月《深圳市房屋安全管理办法》出台，进一步加强了房屋安全鉴定和房屋安全隐患治理方面的管理工作。危房的重建包括拆除和建设两个环节，属于解危的措施。《规定》出台后将进一步完善我市危房的安全管理体系。本《规定》要求规划和自然资源部门做出危房重建规划批准和建设工程规划许可后将审批结果在我市电子证照系统中共享，供房屋安全管理部门和土地监察部门查阅。

三、《规定》的法律效力

因主要涉及危房重建规划报建问题，本《规定》将以市规划和自然资源局部门规范性文件发布。

(来源：深圳市规划和自然资源局)

三、《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）》（征求意见稿）及起草说明

第一章 总则

第一条 为保证福田区房屋征收和土地整备工作顺利进行，建立高效的工作机制，明确相关部门职责，规范操作程序，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（以下简称《实施办法》）及其他有关规定，制定本实施细则。本实施细则适用于福田区辖区内实施的房屋征收和土地整备工作。

第二条 区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称区领导小组），负责领导全区房屋征收和土地整备工作，对房屋征收和土地整备重大事项进行决策。区领导小组办公室设在福田区城市更新和土地整备局（以下简称主管部门）。区领导小组和各成员单位职责见附件。

第二章 计划与立项

第三条 主管部门按照国民经济和社会发展规划、近期建设和土地利用规划年度实施计划、土地整备专项规划，组织编制全区土地整备年度计划草案，明确项目、范围、规模及资金安排计划等内容，征求相关单位意见，经区政府审定后报市规划和自然资源局（以下简称“市规自局”）编制全市土地整备年度计划。

土地整备年度计划调整实行常态申报机制。可根据土地整备工作

实际情况，在保持总量不变、结构优化的前提下，对年度计划项目提出调入调出申请，由市规自局统筹确定后报市政府备案。年度计划调整由主管部门统筹实施。

土地整备年度计划经市政府批准后，具有法律效力。

第四条 房屋征收项目，由项目建设单位开展项目立项、选址等工作，取得规划选址与土地预审相关文件后，3个工作日内提交主管部门。主管部门根据规划选址与土地预审相关文件规定的用地范围，结合房屋产权等实际情况，确定拟征收房屋的具体范围。

第五条 房屋征收范围确定后3个工作日内，主管部门在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布征收提示，告知自公告之日起至房屋征收决定公告之日止。《实施办法》第十一条规定的七种行为导致增加房屋征收补偿费用的，增加部分不予补偿。

征收提示公告后1年内未作出房屋征收决定，次年度房屋征收专项计划仍做出安排的，主管部门应当在计划批准后3个工作日内再次发布征收提示。

第三章 前期调查与研究

第六条 主管部门可在政府及其职能部门以招标方式建立的测绘、评估、督导、复核、工程等服务机构预选库中，选取服务机构开展测绘、评估、督导、复核、工程等相关技术服务工作。

第七条 区土地整备中心组织开展项目前期调查工作，街道办事处协助。前期调查内容包括土地权属信息、房屋权属信息及其他权属信息。

第八条 本条适用于房屋征收项目。

(一) 主管部门应当在房屋征收范围确定后 **30** 个自然日内, 委托服务机构完成房屋征收预算方案的编制工作。

(二) 主管部门根据前期调查情况, 在房屋征收范围确定后 **30** 个自然日内组织拟订房屋征收补偿方案, 具体内容按照《实施办法》第十条规定执行。

(三) 区领导小组各成员单位及相关部门应当配合对房屋征收补偿方案进行论证。

主管部门将论证完善后的房屋征收补偿方案报区领导小组会议审议通过后, 在房屋征收范围、政府网站公告, 征求公众意见, 征求意见期限不少于 **30** 个自然日。

在征求意见期满后 **30** 个自然日内, 主管部门根据征求意见情况修改完善补偿方案后报区政府常务会审议, 审议通过后将修改后的补偿方案及征求意见情况, 在房屋征收范围、政府网站及时公布。

(四) 因《实施办法》第八条第(五)项的需要征收房屋的, 房屋征收范围内占房屋总建筑面积 **1/2** 以上、且占房屋总所有权人数 **1/2** 以上的房屋所有权人认为征收补偿方案不符合相关规定的, 主管部门应当按照市行政听证有关规定组织召开听证会, 并根据听证会情况修改方案。

计算房屋所有权人数时, 房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个所有权人计算。

(五) 主管部门可依据有关规定, 委托第三方机构开展社会稳定

风险评估论证，出具风险评估报告。风险评估报告应当作出房屋征收风险等级评价，并提出可实施、暂缓实施或者不可实施的建议。

第九条 本条适用于土地整备项目。

主管部门负责根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（以下简称《若干措施》）等规定编制土地整备项目实施方案，街道办事处协助。

土地整备项目实施方案应书面征求区领导小组所有成员单位意见。各单位在收到材料之日起**10**个工作日内出具书面意见反馈主管部门。

主管部门根据各单位反馈的意见修改完善实施方案后，报请区领导小组会议审批实施方案。

实施方案审批通过后，主管部门应在项目现场以及区政府网站进行公告，公告时间为**30**个自然日，公告内容应包括项目名称、实施范围以及补偿总金额。项目涉及留用土地的，公告内容还应包括留用土地选址位置等相关内容。

第十条 土地整备项目实施方案中留用土地位于法定图则不覆盖或未制定法定图则地区，以及需要对法定图则强制性内容调整的，须开展土地整备规划研究。

土地整备规划编制和审批按照《若干措施》《关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》等相关规定实施。

第十一条 土地整备项目实施方案和土地整备规划研究审批通过后，由主管部门向市规自局福田局申请供地方案报批。市规自局福田

局依据审批通过的实施方案及土地整备规划研究，拟定供地方案报批。涉及农转用报批的，一并拟定农转用实施方案报批。

留用土地不占用国有储备土地的，报请区政府审批留用土地供地方案并提请下达用地批复。

留用土地占用国有储备土地的，提请市规自局审议供地方案。市规自局按程序将经审议的留用土地供地方案报请市政府审批并提请下达用地批复。

第四章 行政许可与公告

第十二条 房屋征收决定作出前，主管部门应当会同发改、财政部门落实房屋征收补偿费用，确保房屋征收补偿费用足额到位。

第十三条 主管部门负责办理行政许可具体事务，街道办事处协助。

（一）房屋征收项目作出征收决定，应当具备《实施办法》第十九条规定的条件。

符合条件的项目，主管部门自条件具备之日起**3**个工作日内，提请区政府作出房屋征收决定。

（二）土地整备涉及土地使用权收回的，由市规自局作出收回土地使用权决定；土地整备涉及房屋征收的，由区政府依据土地整备专项规划、土地整备年度计划、土地整备项目实施方案和本条第一款规定作出房屋征收决定。

第十四条 区政府决定实施房屋征收的，应当在决定作出之日起**5**个工作日内在房屋征收范围、政府网站或者深圳特区报、深圳商报，

将房屋征收决定公告**3**个工作日，公告日不得为节假日。

房屋征收决定自公告之日起生效。根据房屋征收决定对被征收房屋进行的补偿，包括收回被征收房屋对应的国有土地使用权的补偿。

征收决定公告应当载明项目名称、征收范围、征收补偿方案、征收实施单位、征收实施期限及征收行为限制、现场接待地点和联系方式、监督举报方式和行政复议、行政诉讼权利等事项。

征收行为限制是指征收实施期限内，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施房屋转让和本实施细则第五条规定的行为，被征收人违反规定的，对不当增加部分不予补偿。

第十五条 项目行政许可作出后，主管部门负责做好宣传、解释工作，街道办事处协助。

行政许可公告当日，主管部门书面通知规划国土、建设、户籍、产权登记、房屋租赁管理、抵押担保、市场监管等部门和单位暂停办理征收行为限制所列事项的受理、审批、登记等相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过**1**年。

第五章 补偿协商与安置

第十六条 区土地整备中心组织开展项目测绘、评估等工作，街道办事处协助。项目评估机构按照以下规定确定：

（一）房屋征收决定公布之日起**5**个工作日内，区土地整备中心在房屋征收范围内公布评估机构名录；在评估机构名录公布后**10**个工作日内，被征收人应当以书面形式提交评估机构选取意向书。协商

选定房屋征收评估机构，须经半数以上被征收人同意，计算被征收人数时，房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个被征收人计算。

（二）被征收人无法在规定期限内通过协商选定评估机构的，区土地整备中心在公布的名录中采取摇号方式确定。在摇号前**5**日在房屋征收范围内公告摇号的时间、地点。摇号过程与结果应当由公证机关现场公证。

项目测绘机构参照上述规定确定。

第十七条 主管部门组织产权确认工作，街道办事处协助。具体按照以下规定办理：有合法产权资料的，以产权登记信息确认权属；无合法产权资料、产权资料不齐全或存在历史遗留问题的，由街道办调查并出具意见，主管部门根据当事人提交的材料，进一步向其他相关单位进行核实及初步认定。产权初步认定后，主管部门将初步认定结果在现场及政府网站进行公示。公示期间有异议的，组织复核处理；公示无异议，确认权属。

第十八条 区土地整备中心可委托督导及复核机构，对测绘及评估成果进行复核。评估成果复核时，评估机构应按规定提交相关资料。

督导、复核机构在收到资料之日起**10**个工作日内完成复核工作，出具书面复核意见，对不合格的报告应指出不合格之处并提出修改意见，评估机构根据修改意见在**10**个工作日内完成修改。

第十九条 区土地整备中心负责组织开展补偿谈判工作。街道办事处协助开展补偿谈判工作，并作为见证方协助主管部门与受益人签

订补偿安置协议及支付补偿款。

房屋征收补偿安置标准，按照经区政府批准的补偿方案执行；土地整备项目补偿安置标准，按照经区政府批准的实施方案执行。

第二十条 在规定签约期限内达不成征收补偿协议或收地补偿协议的，房屋征收项目由主管部门提请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告；收回土地使用权土地整备项目由市规自局作出收回土地使用权补偿决定。

被征收人或被收回土地使用权人对补偿决定不服的，在法定期限内可依法申请行政复议或行政诉讼；在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，主管部门会同属地街道办事处就有关事项依法进行证据保全后，区政府在法定起诉期限届满之日起 3 个月内依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 区土地整备中心负责整理土地整备项目资料，按相关规定报市规自局等职能部门备案。

第六章 土地清理与移交

本节适用于土地整备项目。房屋征收项目参照办理。

第二十二条 土地整备项目需要对建（构）筑物、其他附着物进行拆除、迁移施工的，由主管部门负责土地整备涉及的土地清理工作，区土地整备中心具体实施，街道办事处协助。

第二十三条 土地整备项目可分阶段、分地块进行验收确认和移交入库，具体验收标准、程序按照《市规土委关于优化调整土地整备地块验收、分类移交和入库管理有关工作事项的通知》等相关规定执

行。

第七章 资金管理

第二十四条 房屋征收资金来源于市财政或区财政，土地整备资金来源于市财政或其他方式。

第二十五条 区财政列支房屋征收资金的项目，由区发改局按规定纳入区年度政府投资计划总盘子，再按相关程序落实资金。

主管部门准备下达的征收资金计划、已签订的补偿协议书、合同、发票、收据等材料，向区财政局申请资金。

区财政局审查通过后，将资金拨付至主管部门，由主管部门按规定支付。

第二十六条 市财政列支房屋征收资金的项目，市相关部门向区政府下达了政府投资计划、拨付征收资金后，由主管部门按规定申请拨付项目资金并支付相关款项。

第二十七条 房屋征收资金的使用范围按照《深圳市房屋征收资金管理办法》等规定执行。

土地整备资金拨付、资金使用范围，按照《深圳市土地整备资金管理暂行办法》《若干措施》等规定执行。

第二十八条 主管部门和实施单位在完成单个房屋征收或土地整备项目的补偿工作后，应委托专业机构完成项目的结算和决算工作，形成结算和决算报告，并接受审计监督。

第二十九条 房屋征收和土地整备资金专户必须符合账户管理的相关要求并经同级财政部门批准。房屋征收资金、土地整备资金应

按照使用范围分类核算，不得相互混用，并按项目分别建立会计明细科目。

土地整备资金专户产生的利息由主管部门按年结算，结算结果报市规自局并上缴市财政。

第三十条 各街道办事处作为房屋征收和土地整备实施单位，可根据辖区房屋征收和土地整备工作需要，将房屋征收工作经费、土地整备业务费纳入年度预算向区财政申请。

第三十一条 主管部门、实施单位应以项目为单位，做好房屋征收和土地整备补偿款支付明细表，并将相关支付凭据、被征收人收款证明、审计结果、费用结（决）算等资料一并归档。

第八章 附则

第三十二条 从事房屋征收及土地整备工作的部门和人员不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 本实施细则解释权归主管部门。

第三十四条 本实施细则印发之日起实施，有效期五年。《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（暂行）》（福府办【2014】10号）同时废止。

福田区房屋征收和土地整备工作实施细则(修订)起草说明

《福田区房屋征收和土地整備工作实施细则（暂行）》（福府办〔2014〕10号）（以下简称“实施细则”）于2014年9月29日印发实施，有效期三年，对规范房屋征收和土地整備项目实施、优化项目管理和资金申请和拨付等方面起到了积极的作用。

2016年10月起，市政府实施强区放权改革，部分城市更新和土地整備事权下放到区政府。随后，市政府办公厅、市规划国土主管部门陆续印发了《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整備项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）、《市规划国土委关于规范土地整備规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号）、《市规划国土委关于印发土地整備项目审批工作规程的通知》（深规土〔2017〕720号）、《市规划国土委关于印发土地整備年度计划项目申报审批工作指引的通知》（深规土〔2017〕577号）等政策文件，对房屋征收和土地整備政策进行了局部调整。2019年，我区完成机构改革，各单位名称和主要职责发生了变化。因此，2014年9月29日印发实施的《实施细则》已不适应我区当前房屋征收和土地整備工作，亟需修订。

区城市更新和土地整備局按照近期市政府及其主管部门出台的有关房屋征收和土地整備政策文件，起草了《福田区房屋征收和土地整備工作实施细则（修订）》（征求意见稿）（以下简称《征求意见稿》）。相比《实施细则》，《征求意见稿》主要在以下几个方面进行了细化完善：

一、修订了涉及机构的名称。

机构改革后，部分机构名称发生了变化，有些机构职能发生了变化。《征求意见稿》将区经促局修订为工业和信息化局、区综合执法局修订为区规划土地监察局，区城中村（旧村）改造办公室修订为区城市更新和土地整备局，市规划和国土资源委福田管理局修订为市规划和自然资源局福田管理局等。同时，因区租赁局相关房屋租赁合同备案职能划转到了区政务服务和数据管理局，《征求意见稿》相应将区租赁局修订为区政务服务和数据管理局。

另外，考虑区纪委监委曾印发通知表示不参加临时议事协调机构，纪律和作风监督是其日常工作职责，因此在《征求意见稿》中就没有将区纪委监委单列为成员单位，也未单列其在房屋征收和土地整备工作中的纪律作风监督职责。

二、调整了语言表达方式。

《征求意见稿》调整了整体行文结构，将前期调查与研究、行政许可与公告、补偿协商与安置、土地清理与移交独立成章，整体由四章增加为八章，取消了节。

在具体表述上，取消了各条款小标题，将房屋征收资金管理和土地整备资金管理合为一章，并予以归纳表达，房屋征收资金使用范围、土地整备资金的拨付和使用范围没有罗列，力求语言表达更加简洁精炼。

三、调整了职责分工。

（一）梳理了主管部门和实施单位的职责分工。机构改革后，原区土地整备中心有关行政职能划转隶属行政机关，土地整备中心主要

承担事务性工作。因此，《征求意见稿》按照机构改革的要求，将原区土地整備中心的拟订房屋征收、土地整備有关政策、规划、计划、工作流程、实施细则，发布征收提示、拟订房屋征收和土地整備实施方案、提请区政府作出房屋征收决定和房屋征收补偿决定、资金管理 etc 行政职能，调整为由区城市更新和土地整備局履行，房屋征收和土地整備相关事务性工作仍由区土地整備中心承担。

（二）重新梳理了各街道办的职责分工。《实施细则》中虽规定了各街道也作为实施单位之一，应承担部分房屋征收和土地整備事务性工作。但从近几年实际操作来看，除成立了区现场指挥部的重大房屋征收项目（如华富村东、西区房屋征收项目），由指挥部指定属地街道承担了征收补偿谈判、文书送达等事务性工作（也未承担实施方案拟订、签订补偿协议、资金支付等工作），其他项目，街道仅仅是配合开展现场踏勘、书面反馈意见等工作。考虑各街道承担辖区社会管理、基层治理等方方面面的工作，工作任务十分繁重，人手极为紧缺等实际情况，《征求意见稿》中对各街道在房屋征收和土地整備方面的工作职责重新进行了梳理，明确各街道负责“对存在历史遗留问题的项目进行产权调查，并出具意见；因房屋征收、土地整備补偿需成立业主委员会的，牵头组织业主成立业主委员会”“处理辖区内因房屋征收、土地整備工作引发的信访及纠纷”，其他工作，主要为协助、配合。

考虑整体篇幅要控制在 5000 字左右，职责分工有关内容未纳入《征求意见稿》正文，而是以附件形式体现。

四、完善了项目申报、审批规则。

（一）根据《土地整备年度计划项目申报审批工作指引》（深规土【2017】577号），《修订稿》在第二章第一条“年度计划的编制与报批”增加了“土地整备年度计划调整实行常态申报机制”的表述。

（二）根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）、《市规划国土委关于印发土地整备项目审批工作规程的通知》（深规土〔2017〕720号）、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号）等文件精神，增加了土地整备规划、用地审批方面的内容。

1、《征求意见稿》在第十条第一款，规定了土地整备项目实施方案中留用土地位于法定图则不覆盖或未制定法定图则地区，以及需要对法定图则强制性内容调整的，须开展土地整备规划研究。

受政策篇幅限制，第二款仅规定了土地整备规划编制和审批按照《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》《关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》等相关规定实施，土地整备规划编制要求、审批程序等内容没有具体罗列。

2、在《征求意见稿》第十一条，规定了土地整备项目实施方案和土地整备规划研究审批通过后，由区主管部门向市规自局福田管理局申请供地方案报批。市规自局福田管理局依据审批通过的实施方案及土地整备规划研究，拟定供地方案报批。涉及农转用报批的，一并

拟定农转用实施方案报批。

留用土地不占用国有储备土地的，报请区政府审批留用土地供地方案并提请下达用地批复。

留用土地占用国有储备土地的，提请市规划和自然资源局审议供地方案。市规划和自然资源局按程序将经审议的留用土地供地方案报请市政府审批并提请下达用地批复。

（三）根据强区放权改革相关规定，在《征求意见稿》中，明确了房屋征收和土地整备项目实施方案审批主体为区政府，审批形式为区领导小组会议审议，并规定了征求意见、公告等程序。

（来源：福田区城市更新和土地整备局）

四、3 宗可售人才住房用地顺利出让

为贯彻落实中央和省、市相关指示精神，一手抓疫情防控、一手抓经济建设，大力推进土地供应服务经济社会发展，2020年3月3日，市土地房产交易中心受委托组织 A426-0451、A122-0364、A822-0407、J312-0044 共 4 宗地挂牌交易工作。其中，A426-0451 宗地因区位条件、综合利润空间等因素影响无人报名而流拍，其余 3 宗可售人才住房用地由市人才安居集团、盐田人才安居有限公司竞得。具体交易结果如下：

1、深土交告〔2020〕1号成交结果（A426-0451宗地）：该宗地位于宝安区燕罗街道，属于三类居住用地、商业用地，土地面积达到 21402.95 平方米，建筑面积达到 85610.0 平方米，以人民币 24,000

万元起拍但最终因无人竞买而流拍。

2、深土交告〔2020〕2号成交结果（A122-0364宗地）：该宗地位于宝安区西乡铁岗地区，属于居住用地，土地面积达到34673.75平方米，建筑面积达到145280.0平方米，该宗地以人民币146,000万元起拍最终以211,700万元由深圳市人才安居集团有限公司竞得，溢价率达到45%，竞得人应无偿移交只租不售人才住房面积最高报价57,200 m²，合计配建无偿移交只租不售人才住房面积57,200 m²。

3、深土交告〔2020〕2号成交结果（A822-0408宗地）：该宗地位于龙华区民治油松地区，属于居住用地，土地面积达到29619.01平方米，建筑面积达到148095.0平方米，该宗地以人民币124,000万元起拍最终以人民币124,000万元由深圳市人才安居集团有限公司竞得，竞得人无需配建人才住房面积。

4、深土交告〔2020〕2号成交结果（J312-0044宗地）：该宗地位于盐田区盐田后方陆域西南地区，属于居住用地，土地面积达到2795.29平方米，建筑面积达到13975.0平方米，该宗地以人民币8,900万元起拍最终以人民币12,900万元由深圳市盐田人才安居有限公司竞得，溢价率达到44.94%，竞得人应无偿移交只租不售人才住房面积最高报价3,800 m²，合计配建无偿移交只租不售人才住房面积3,800 m²。

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东卓建律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东商达律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所