

深圳市土地整备利益统筹项目管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，加强规划实施，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型，根据相关法律法规和我市土地整备相关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象的土地整备利益统筹项目（以下简称利益统筹项目）。利益统筹项目以街道为界限（大鹏新区以新区为界限），项目范围内至少有一块 3000 平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地。利益统筹项目应纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目目录，并报市政府批准。

纳入违法建筑空间管控专项行动的未完善征转地手续未建设空地通过土地整备实施的，可按照本办法执行。

第三条 利益统筹项目按照政府主导、社区主体、社会参与的原则，综合考虑项目范围内未完善征（转）地补偿手续用地和原农村集体经济组织继受单位合法用地，通过规划、土地、资金、产权等统筹手段，完成整备范围内土地确权，一揽子解决历史遗留问题，实现政府、原农村集体经济组织继受单位及相关权益人多方共赢，促进社区转型发展。

第四条 在利益统筹项目范围内，政府与原农村集体经济组织继受单位“算大账”，通过资金安排、土地确权、用地规划等手段，集约节约安排土地，保障城市建设与社区发展空间需求。

原农村集体经济组织继受单位与相关权益人“算细账”，通过货币、股权和实物安置等手段，确保权益人相关权益，实现整备范围内全面征转清拆。

除留用土地外，其余土地全部移交政府管理。

第二章 利益统筹规则

第五条 利益统筹项目中资金安排按照以下方式核算：项目范围内的建（构）筑物按照重置价核算；未完善征（转）地补偿手续土地按照所在区域工业基准地价的 50%核算；青苗和附着物等按照相关标准核算；项目涉及的技术支持费、不可预见费及业务费参照相关规定执行。

第六条 利益统筹项目留用土地是指按本办法核算并确认给原农村集体经济组织继受单位的用地，包括项目范围内已批合法用地、项目范围外调入合法指标以及本项目核定利益共享用地，具体规模按以下方式核算：

（一）项目范围内已批合法用地是指原农村集体经济组织继受单位及其成员已落地确权的合法用地（包括已取得房地产证、土地使用权出让合同、非农建设用地批复、征地返还用地批复、农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书、旧屋村范围认定批复的用地等），此类用地按照等土地面积核算留用土地规模；

（二）项目范围外调入合法指标，包括非农建设用地指标、征地返还用地指标，以及其他土地整备项目留用土地指标，此类用地指标按照相关规定核准后，可在项目范围内安排落实；

（三）本项目核定利益共享用地是指项目内上述第（一）项用地范围外的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地，扣除上述第（二）项中非农建设用地指标和征地返还用地指标后的剩余土地，按照表 1 核算的留用土地规模。其中现状容积率为项目实施范围内现状建筑面积与规划建设用地面积的比值。

表 1 利益共享用地核算比例

现状容积率	核算比例
0	≤20%
$0 < \text{现状容积率} \leq 1.5$	$\leq 20\% + 20\% \times \text{现状容积率}$
现状容积率 > 1.5	≤50%

第七条 利益统筹项目留用土地应优先在本项目范围内安排，按照利益共享用地、项目范围内已批合法用地、项目范围外调入合法指标的顺序落实。留用土地位于利益统筹项目范围内工业区块线且规划为工业用地的，利益共享用地部分可上浮 50%。

在利益统筹项目范围内安排的留用土地规模原则上不得超过项目规划建设用地面积的 55%。

因规划统筹需要，利益统筹项目周边国有未出让的边角地、夹心地和插花地可纳入留用土地选址范围，但纳入选址范围的国有未出让土地面积不超过 3000 平方米，或不超过项目范围内规划建设用地面积的 10%。

第八条 本项目范围内无法安排留用土地的，留用土地指标中的利益共享用地和合法用地可与本街道城市更新项目统筹处理，或直接落在本街道经济关系未理顺的已建成区并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建。按照上述两种方式安排的留用土地指标，其合法用地部分按照等土地面积核算，利益共享用地部分上浮 50%。

留用土地指标也可与本街道其他利益统筹项目统筹处理，其合法用地部分和利益共享用地部分按照等土地面积核算。

留用土地指标参照上述两款落实且跨街道安排的，留用土地指标应按照两地现行工业用地基准地价的比值折算，且不得大于在原街道内核算的留用土地指标。

留用土地指标应建立台账管理，并尽可能一次性安排落实。

第九条 利益统筹项目留用土地用途应以经批准的法定规划为依据，符合片区功能定位，满足规划实施要求。

留用土地规划建筑面积由基础建筑面积、配套建筑面积和共享建筑面积三部分构成，具体数值结合《留用土地规划建筑面积核算规则》（详见附件）核算确定。

基础建筑面积归属于原农村集体经济组织继受单位，用于社区发展和搬迁安置。

配套建筑面积为留用土地中依据《深圳市城市规划标准与准则》、法定图则及相关规划要求配建的社区级公共设施。配建的社区级公共设施建成后无偿移交政府，产权归政府所有，具体移交约定在土地出让合同中明确，法律法规另有规定的除外。

共享建筑面积的 60%用于人才住房、公共租赁住房或创新型产业用房，由政府或政府指定机构回购，其余 40%的建筑面积通过利益共享归属于原农村集体经济组织继受单位。回购物业的类型、规模等相关内容在留用土地的规划条件中予以明确。回购程序和价格参照市政府相关政策执行，回购物业产权归政府或政府指定机构。

第十条 留用土地的土地使用年期按照法律规定土地用途的最高年限确定。留用土地由原农村集体经济组织继受单位自用的，免交地价，用地为非市场商品性质；留用土地按照本办法缴交地价的，用地为市场商品性质。

按照本办法第八条安排落实的留用土地指标，与城市更新项目统筹处理的，留用土地指标的使用、审批、产权属性及地价测算根据城市更新相关政策执行，其中利益共享用地地价按照城市更新历史用地处置部分的地价标准计收；在建成区安排并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建的，按项目范围内留用土地办理相关规划、用地手续；与其他利益统筹项目统筹处理的，留用土地指标按照项目外调入的合法指标类型使用。

第十一条 留用土地规划为工业用地的，按照现行公告基准地价的 10%缴交地价。

留用土地规划为居住用地、商业服务业用地的，结合本办法所附《留用土地规划建设面积核算规则》，按照基础建筑面积和共享建筑面积分段计收地价，其中基础建筑面积部分按照现行公告基准地价的 10%缴交地价，共享建筑面积中归属于原农村集体经济组织继受单位的部分按照现行公告基准地价的 100%缴交地价。

移交政府或政府回购的人才住房、公共租赁住房、创新型产业用房、社区级公共设施免缴地价。

第三章 项目管理

第十二条 利益统筹项目需编制实施方案。实施方案由区政府（含新区管委会，下同）审批。实施方案包括资金方案和留用土地方案。留用土地在项目范围内安排的，留用土地方案中应明确留用土地的位置、规模、用途和规划控制指标。留用土地在项目范围外安排的，留用土地方案中应明确留用土地的指标类别、规模和安排方案。

留用土地安排涉及法定图则不覆盖或法定图则未制定地区，以及需要对法定图则强制性内容进行调整的，必须开展土地整备规划研究，并纳入实施方案。土地整备规划由市城市规划委员会法定图则委员会审批。经批准的土地整备规划作为规划管理的依据，公布后纳入城市规划“一张图”。

第十三条 依据经批准的实施方案和土地整备规划，区土地整备事务机构、街道办事处、规划国土主管部门派出机构与原农村集体经济组织继受单位签订

利益统筹土地整备项目实施协议书，明确项目实施时序、土地整备资金、移交政府土地范围、留用土地安排方式和留用土地指标规模等相关内容。

留用土地审批主体审批并核发留用土地批复后，原农村集体经济组织继受单位可以依据留用土地批复，按照集体资产处置相关规定，通过合作开发或作价入股等方式引入留用土地的开发主体。

第十四条 原农村集体经济组织继受单位应按照土地整备项目实施协议书的相关要求理顺利益统筹项目范围内的经济利益关系，并具体负责建（构）筑物及青苗、附着物的补偿、拆除、清理和移交工作。

原农村集体经济组织继受单位应组织相关权益人签订搬迁补偿安置协议，搬迁补偿安置协议中应约定补偿方式、补偿金额和支付期限、回迁房屋面积等相关事项，涉及房地产权证注销的还应明确相关义务和责任。搬迁补偿安置协议应报区政府相关职能部门备案。

按照法定程序选择确定的留用土地开发主体可以参与房屋拆除和土地清理工作。

第十五条 留用土地通过协议方式出让给原农村集体经济组织继受单位。

利益统筹项目留用土地的开发建设，需符合项目实施协议书确定的各方权利和义务及时序安排，按时办理相关土地的征（转）补偿手续，并由原农村集体经济组织继受单位与规划国土主管部门派出机构签订留用土地使用权出让合同。

留用土地以合作开发方式实施的，可由原农村集体经济组织继受单位与开发主体一并向规划国土主管部门派出机构申请办理土地使用权出让合同变更手续，签订土地使用权出让合同补充协议；留用土地以作价入股方式实施的，可由原农村集体经济组织继受单位与开发主体共同成立的房地产项目公司，向规划国土主管部门派出机构申请办理土地使用权出让合同变更手续，签订土地使用权出让合同补充协议。

第十六条 区政府应按照土地整备验收有关规定，组织相关职能部门做好利益统筹项目的土地验收、分类移交和入库管理等工作。

规划国土主管部门派出机构依据下达的留用土地批复和移交土地规模，依职能办理留用土地规划许可及用地出让等相关手续，并结合项目情况建立留用土地台账。

政府相关职能部门应做好对原农村集体经济组织继受单位的技术指导和服务，并加强对项目实施的监督管理。

第十七条 国家机关工作人员和原农村集体经济组织继受单位有关人员应依法依规开展土地整备利益统筹工作。

任何单位和个人违反法律法规有关规定，造成严重后果的，应依法追究相关责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四章 附 则

第十八条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。

第十九条 本办法施行之前利益统筹项目实施方案已经区政府审批通过的，按照已批准的实施方案执行；实施方案未经区政府审批通过的，按照本办法执行。

附件：留用土地规划建筑面积核算规则

附件

留用土地规划建筑面积核算规则

按照本办法安排的留用土地，其规划建筑面积的核算适用本规则。

留用土地规划建筑面积由基础建筑面积、配套建筑面积和共享建筑面积三部分构成。

一、基础建筑面积

基础建筑面积是指留用土地按照《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）核算确定的建筑面积。基础建筑面积的计算公式如下：

（一）留用土地在项目范围内安排的，按照以下公式计算基础建筑面积：

基础建筑面积 = S 项目内留用 × 地块容积率

S 项目内留用——按照本办法第六条和第七条核算拟在项目范围内安排的留用土地面积。

地块容积率——按照《深标》相关规定取值、计算。

（二）留用土地落在项目范围外经济关系未理顺的已建成区域并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建的，按照以下公式计算基础建筑面积：

基础建筑面积 = S 拆除重建 × 地块容积率 + FA 利益统筹 × 1.5

S 拆除重建——由原农村集体经济组织继受单位拆除重建的土地面积。

地块容积率——按照《深标》相关规定取值、计算。

FA 利益统筹——利益统筹项目中现状建筑面积。

二、配套建筑面积

留用土地应按照《深标》、法定图则及相关专项规划的要求配建社区级公共设施。社区级公共设施的类别、规模在土地整备规划中确定。

三、共享建筑面积

共享建筑面积是指在规划允许条件下，可在基础建筑面积的基础上增加的建筑面积。共享建筑面积原则上不超过基础建筑面积的 30%。

共享建筑面积中政府或政府指定机构回购 60%的建筑面积用于人才住房、公

共租赁住房或创新型产业用房等，其余 40%的建筑面积通过利益共享归属于原农村集体经济组织继受单位。

四、其他要求

依据本规则核算的留用土地规划建筑面积应满足周边公共服务设施和城市基础设施承载力的要求，并符合生态保护、城市设计等相关控制要求和《深标》容积率上限规定。

按照 2013 版《深标》密度分区核算规划建筑面积的，留用土地位于密度三区、密度四区、密度五区的，基准容积率和容积率上限参照密度二区取值；《深标》密度分区修订并施行后，基准容积率和容积率上限按照经批准的密度分区取值。