

# 湖南省土地征收成片开发实施细则（试行）

## （征求意见稿）

### 第一章 总则

**第一条** 为规范土地征收成片开发行为，促进地方经济社会可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》有关规定，结合湖南省实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所指成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。国土空间规划批准实施前，成片开发应位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内。

**第三条** 土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护。

**第四条** 土地征收成片开发应符合地方国民经济和社会发展规划、国土空间规划；国土空间规划批准实施前，应符合经法定批准的土地利用总体规划、控制性详细规划。

**第五条** 土地征收成片开发工作应按照编制开发片区详细规划、编制片区开发方案、制订用地报批计划、实行供地配号等步骤有序推进。

## **第二章 职责分工**

**第六条** 省自然资源厅在省人民政府的统一领导下，统筹做好全省土地征收成片开发相关工作：

- （一）制定成片开发相关政策措施；
- （二）制定土地征收成片开发方案编制标准（以下简称成片开发方案）；
- （三）对各地上报的成片开发方案开展审查工作；
- （四）出具审查报告并报省人民政府审定；
- （五）建立全省土地成片开发数据库，并接受各地汇交数据统一入库管理；

(六) 对各地土地征收成片开发工作进行监督检查。

**第七条** 市州人民政府负责辖区内土地征收成片开发工作的组织协调与监督管理，将审查通过的方案上报省人民政府审批。县市区人民政府是土地征收成片开发的实施主体。

**第八条** 市州、县市区自然资源主管部门具体负责成片开发的组织和管理工作的：

(一) 县市区自然资源主管部门依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划及控制性详细规划，组织编制成片开发片区详细规划；

(二) 县市区自然资源主管部门组织编制成片开发方案，明确开发时序与规模；

(三) 市州自然资源主管部门按照市州人民政府要求，对县市区成片开发方案进行实质性审查；

(四) 市州、县市自然资源主管部门按照经批准的成片开发方案确定的开发时序和规模编制用地报批计划，按计划向省级自然资源主管部门申请农用地转用与土地征收；

(五) 市州、县市自然资源主管部门负责承担片区土地供应工作，依法按规定在自然资源部土地市场动态监测与监管系统中申请供应配号。

**第九条** 县市区人民政府负责土地征收成片开发片区划定工作：

(一) 片区应在国土空间总体规划确定的城镇开发边界内集中建设区中划定，可划定单个或多个片区。国土空间总体规划批复前，片区应在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内划定；

(二) 片区应符合城镇控制性详细规划；

(三) 片区范围可按城镇主干道围合区域、行政村、街区范围等多种方式确定；

(四) 产业用地应在产业园区控制性详细规划范围内划定。开发区划定及其详细规划编制按照《湖南省成片开发详细规划编制技术导则》实施。

### **第三章 方案编制**

**第十条** 各地可结合自然地理条件、经济社会发展水平等因素实施组团式开发片区划定。可将土地利用总体规划确定的城镇建设

用地范围内的零星地块、不连续成片地块等一并纳入开发片区。严控商品房用地规模，各市州、县市辖区内商品房库存去化周期在36个月以上的，成片开发片区内不得安排商品房用地。

**第十一条** 各县市区应结合当地国民经济和社会发展水平及重点项目建设需求，以单个片区或多个组团式开发片区打捆统筹编制成片开发方案。方案批准后实施期限一般为2年，最长不超过3年。

**第十二条** 成片开发方案应当包括以下内容：

（一）成片开发的位置、面积、范围，现状基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地等基本情况；

（二）成片开发的必要性、主要用途和拟实现的功能；

（三）成片开发拟安排的建设项目、地块规划用途、开发时序和年度实施计划；

（四）落实耕地占补平衡、节约集约用地的措施；

（五）确定土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例，该比例一般不低于40%。经国务院或省人民政府批准设立的开发区，其核准范围内公益性用地比例应整体不低于40%；

(六) 成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估;

(七) 成片开发的土地储备与供应计划。

**第十三条** 在编制成片开发方案时，应征求发展改革、财政、住建、生态环境、农业农村、林业等相关部门的意见，并充分听取县级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

**第十四条** 编制成片开发方案时应充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。未经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，不得申请土地征收成片开发。

**第十五条** 有下列情形之一的，不得实施成片开发工作：

(一) 涉及占用永久基本农田的；

(二) 涉及占用生态保护红线、各级自然保护区缓冲区和核心区的；

(三) 市县区域内批而未供土地规模超过该地区近3年平均供地量1.5倍的；

(四) 闲置土地规模超过该地区近3年平均供地量0.5倍的；

(五) 各类开发区以及城市新区土地开发利用率低于60%的；

(六) 已批准实施的成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划或者前两年完成土地征收规模未达到成片开发区域70%的。

**第十六条** 县市区人民政府可以对年度实施计划进行调整，调整的项目应纳入当地国民经济和社会发展规划，调整后的成片开发方案由县级自然资源主管部门报省自然资源厅备案。涉及成片开发范围调整的，按申报程序重新报批。年度实施计划与成片开发范围原则上只能调整一次。

## 第四章 审批程序

### **第十七条** 成片开发方案审批流程：

(一) 市州自然资源主管部门组织对辖区内上报的成片开发方案进行初审，对成片开发方案的合法合规性、公共利益性、科学性、开发必要性等进行把关。通过初审的，由市州人民政府组织上报省人民政府同时抄送省自然资源厅；

(二) 省自然资源厅接收省人民政府转批件后，对成片开发方

案进行审查，经审查不符合报批条件的，将予以退件并报告省人民政府。审查符合报批条件的，组织专家对成片开发方案进行论证，根据审查结果和论证结论出具审查报告，并报送省人民政府；

（三）省人民政府依据审查报告，按程序审核批准后下达成片开发方案批复文件；

（四）县市区自然资源主管部门将批复文件报省自然资源厅备案，同时汇交成片开发数据。

**第十八条** 各市州、县市自然资源主管部门根据省人民政府批准的成片开发方案分批次申报项目用地。省自然资源厅在用地审批过程中，按照省人民政府批复的成片开发方案确定的开发时序与地块规划用途进行审查，通过全省成片开发数据库对各地上报项目用地规模予以核销，超过成片开发方案核定规模的，不予审批用地。

## **第五章 监督检查**

**第十九条** 市州人民政府应当加强对辖区内土地征收成片开发工作的监管，切实履职尽责。省自然资源厅全面建立批后监管机制，将成片开发方案实施情况纳入监督管理，并结合视频监控、批后监管系统、卫星影像等手段，对成片开发方案实施情况开展定期或不

定期抽查。对存在违法违规行为的，根据实际情况进行预警、通报、督办、责令限期整改。

**第二十条** 监管内容主要包括：

（一）成片开发年度计划落实情况，包括成片开发方案的用地报批、土地征收、土地储备、土地供应等情况；

（二）成片开发工作合法合规情况，包括成片开发方案未经批准擅自开展土地征收行为、超批准范围开展征收、未按照建设内容进行开发以及成片开发范围内违法违规建设等情形。

**第六章 附则**

**第二十一条** 本实施细则自公布之日起施行，国家法律法规或上级文件另有新规定的，从其规定。