

# 深圳市龙华区城市更新和土地整备局文件

深龙华更新整备〔2019〕109号

---

## 深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于印发 《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引 (试行)》的通知

区土地整备工作领导小组成员单位：

《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引(试行)》已经区土地整备工作领导小组会议审议同意，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市龙华区城市更新和土地整备局

2019年11月20日

公开方式：主动公开

---

深圳市龙华区城市更新和土地整备局办公室

2019年11月20日印发

---

# 龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引 (试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范龙华区土地整备利益统筹项目计划申报工作，依据《深圳市人民政府关于推进土地整备工作的若干意见》（深府〔2011〕102号）、《深圳市全面深化规划国土体制机制改革方案》（深府函〔2016〕259号）、《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》（深府令第298号）、《关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施》（深府办函〔2018〕281号）、《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）等有关规定，制定本指引，以规范申报项目范围，明确申报流程及要求等内容。

**第二条** 土地整备利益统筹项目(以下简称“利益统筹项目”)是指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，通过土地整备利益统筹方式开展土地整备的项目。

本指引适用于龙华区土地整备利益统筹项目计划的申报、调整及退出。

**第三条** 实施利益统筹项目计划申报及调整应坚持以下原则：

（一）坚持政府主导。充分体现土地整备利益统筹工作的公共政策属性，以相关法律和法规为依据，有效平衡各方利益。

（二）规划统筹引领。发挥规划在项目推进中的统领作用，有效盘活存量土地，加强土地空间资源整合，保障城市规划实施。

（三）保障公共利益。利益统筹项目应保障公共服务设施和城市基础设施用地，增强土地资源对公共利益项目的保障能力。

（四）拓展产业空间。围绕制造业立区，做大做强龙华实体经济，把产业空间拓展作为土地整备利益统筹工作的重要内容。

（五）实现利益共享。综合运用土地、规划、货币等政策，妥善平衡各方利益主体的权益，解决土地历史遗留问题，实现多方共享共赢。

## 第二章 申报情形

**第四条** 在符合深圳市利益统筹项目相关政策的前提下，立足于实现公共利益和城市整体利益的需要，具有下列情形之一的土地可以纳入利益统筹项目范围：

（一）为保障公共利益，规划独立占地的教育设施、医疗卫生设施、文体设施、道路交通等城市公共配套设施、城市基础设施或其他城市公共利益项目亟需落实的。

（二）为促进产业发展，深入挖掘产业空间潜力，确保重大项目供地，需要提前进行成片土地开发的。

（三）为推进规划实施，现有土地用途、建筑物使用功能明显不符合社会经济发展要求，用地零散、效率低下或不利于城市

空间和功能的战略性优化的。

(四) 经市(区)政府批准应当进行利益统筹的其他情形。

**第五条** 具有下列情形之一的土地优先或鼓励纳入利益统筹项目范围:

(一) 违法建筑空间管控专项行动中未完善征(转)地补偿手续的未建设空地应优先纳入利益统筹项目。

鼓励原农村集体经济组织继受单位将管辖范围内违法建筑空间管控专项行动中未完善征(转)地补偿手续的未建设空地一并纳入利益统筹项目申报范围。

(二) 位于一级工业区块线、《深圳市土地整备专项规划(2016-2020)》重点整备片区以及规划产业用地相对集中等区域的项目,范围划定时原则上应包含不小于50000平方米的集中成片区域,此类用地应优先纳入利益统筹项目。

(三) 对于积极配合政府开展房屋征收与补偿工作的,该原农村集体经济组织继受单位申报的利益统筹项目可优先纳入计划。

(四) 鼓励原农村集体经济组织继受单位将管辖范围内未完善征(转)地补偿手续用地全部纳入利益统筹项目,一揽子解决土地历史遗留问题。

(五) 鼓励集中成片大面积的建成区纳入利益统筹项目范围。

(六) 鼓励将基本生态控制线范围内现状为建成区的非规划

建设用地纳入利益统筹项目范围统筹协调解决。

对于以上优先及鼓励情形，在符合利益统筹项目相关规定的前提下，在项目推进过程中给予优先考虑。

### **第三章 项目范围**

**第六条** 申报项目范围划定应遵循以下要求：

（一）利益统筹项目的实施对象原则上是原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地。

（二）利益统筹项目的申报范围原则上以街道为界限，项目范围内至少有一块 3000 平方米以上的集中成片的未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地。

（三）项目范围原则上应包含集中成片、相对规整的公共服务设施用地及产业、居住、商业等经营性用地，移交政府用地的规模及空间位置应符合规划建设标准。

（四）项目范围边界原则上需综合考虑片区功能完整性、系统性和项目可实施性，依据规划用地情况、自然地理要素和土地权属情况划定。其中，项目范围原则上应包含完整的产权边界或规划用地边界；涉及道路的，边界原则上以现状道路或规划道路为界；涉及山体、河流等自然地理实体的，边界原则上以自然地理实体边界为界。

### **第四章 申报程序及要求**

**第七条** 项目申报程序如下：

### （一）原农村集体经济组织继受单位申请

原农村集体经济组织继受单位召开股份合作公司董事会发起立项，协商项目范围，经股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会（以下简称“三会”）同意后，向辖区街道办事处提出申报利益统筹项目计划的申请，将项目计划申请书（含“三会”决议证明）、项目范围图、建筑物信息图和现状建筑物整体情况的近期照片等材料提交至辖区街道办事处。

对于申报范围涉及多个社区的，可联合申报，但需提供相应“三会”的决议证明。

### （二）街道办事处预审

项目所在辖区街道办事处对项目情况是否满足申报要求和材料真实性进行初核。组织开展项目可行性研究工作，并于三十个工作日内完成编制利益统筹项目可行性研究报告，连同其他申报材料报送区更新整备部门。

### （三）区更新整备部门核查汇总筛选

区更新整备部门需于十个工作日内完成申报材料的核查工作，核查内容包括核查项目申报材料的完整性、合理性，是否符合本指引要求；同时应结合上位规划综合考虑项目对完善片区城市基础设施和公共服务设施、拓展产业发展空间以及确保原农村集体经济组织继受单位发展诉求的作用与意义，汇总筛选符合要求的申报项目。

### （四）征求相关单位意见

核查通过后，区更新整备部门就该项目对完善片区城市基础设施和公共服务设施、拓展产业发展空间的作用及意义，是否与城市更新等项目冲突，是否对正在实施的征地拆迁或土地整备项目产生影响，以及项目重要性、紧迫性、可实施性等方面内容，征求区土地整备工作领导小组成员单位意见，成员单位于五个工作日内给予意见反馈。

#### （五）项目申报计划报审

区更新整备部门需于十个工作日内完成征求意见处理工作（征求意见时间不计入内），拟定下一年度区利益统筹项目计划草案，报区土地整备工作领导小组办公室（以下简称“区领导小组办公室”）初审。区领导小组办公室初审后报区土地整备工作领导小组（以下简称“区领导小组”）审议。区领导小组审议通过后，区更新整备部门以区政府的名义按程序报市更新整备部门，根据市更新整备部门相关文件确定项目申报成功。

#### （六）街道办开展影像记录工作

项目申报成功后，街道办开展项目范围内的影像记录工作并做好存档，原农村集体经济组织继受单位予以协助。

### **第八条** 项目申报材料应符合以下要求：

#### （一）申请书（详见附件2）。应包含以下内容：

1. 项目基本情况，包括项目实施范围、现状建设情况、片区社会经济发展情况、用地及建筑物产权情况、意愿说明等；
2. 申报理由及实施范围划定合理性说明。

(二) 项目范围图 (详见附件 4)。应包括项目范围的空间位置及坐标、未完善征 (转) 地补偿手续的用地范围、规划地块边界等信息。

(三) 建筑物信息图 (详见附件 5)。应包含项目范围内所有建筑物平面位置、结构、建筑量等信息。

(四) 现状建设情况的近期照片 3-5 张。

(五) 项目可行性研究报告。报告应说明:

1. 项目范围内及项目所在社区整村土地权属情况及现状建设情况;

2. 本项目开展的必要性、可行性进行分析评估;

3. 预判项目范围划定的合理性;

4. 对范围内现有规上企业的安置 (如存在规上企业的情况)、正在实施房屋征收和土地整备项目的影响等方面进行说明;

5. 提出项目对完善片区城市基础设施和公共服务设施或拓展产业发展空间的作用与意义,与周边其他城市更新项目的关系及统筹建议;

6. 就存在的问题提出相关建议;

7. 其他认为必要的情况说明。

**第九条** 所有申报材料均应加盖申报单位公章 (印章); 证明材料较多且汇集成册的, 需加盖骑缝章。具体要求如下:

(一) 所有申报材料需提供纸质和电子文件, 电子文件以光盘形式提供。

(二)《土地整备利益统筹项目计划申请书》、《项目可行性研究报告》电子文件为 DOC 格式；《项目范围图》、《建筑物信息图》纸质图幅不小于 A3，比例尺不低于 1:1000，电子文件应为 JPG 和 DWG 两种格式文件，并使用深圳标准坐标系。

## 第五章 计划调整及退出

**第十条** 因公共利益、规划统筹、项目实施等需要，已纳入计划的项目可申请计划调整或退出；计划调整应保障实施范围内公共配套的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。

**第十一条** 申请计划调整及退出的项目根据不同情形具体要求如下：

(一)需进行计划调整的项目应由原农村集体经济组织继受单位书面提出项目调整申请。

项目调整范围不超过原项目实施范围面积的 10%，辖区街道办事处对项目调整情况进行审定，并将调整资料报送区领导小组办公室备案；项目调整范围不超过原项目实施范围面积的 20%，由辖区街道办事处对项目调整情况进行初审，并报区领导小组办公室审定；项目调整范围超过原项目实施范围面积的 20%，项目调整情况经区领导小组会议审议通过后，按程序上报审批。

(二)项目已签订土地整备资金拨付协议书，已支付该项目部分补偿资金的，在调整项目范围时，原则上范围只增不减。对于调减范围项目，须提供相关地块的结算资料（包括资金使用情况以及项目完成情况的说明）。

(三)项目实施方案已经区领导小组审议的原则上不得申请退出年度土地整备计划；实施方案未经区领导小组审议，已纳入计划的项目，申报计划退出时，应由申报主体明确项目范围内相关权利人的利益关系并作出相应承诺，经“三会”同意后，向区更新整备部门提交退出申请书，详细说明计划退出理由，按程序报市更新整备部门。

**第十二条** 计划调整及退出申报材料应包含以下内容：

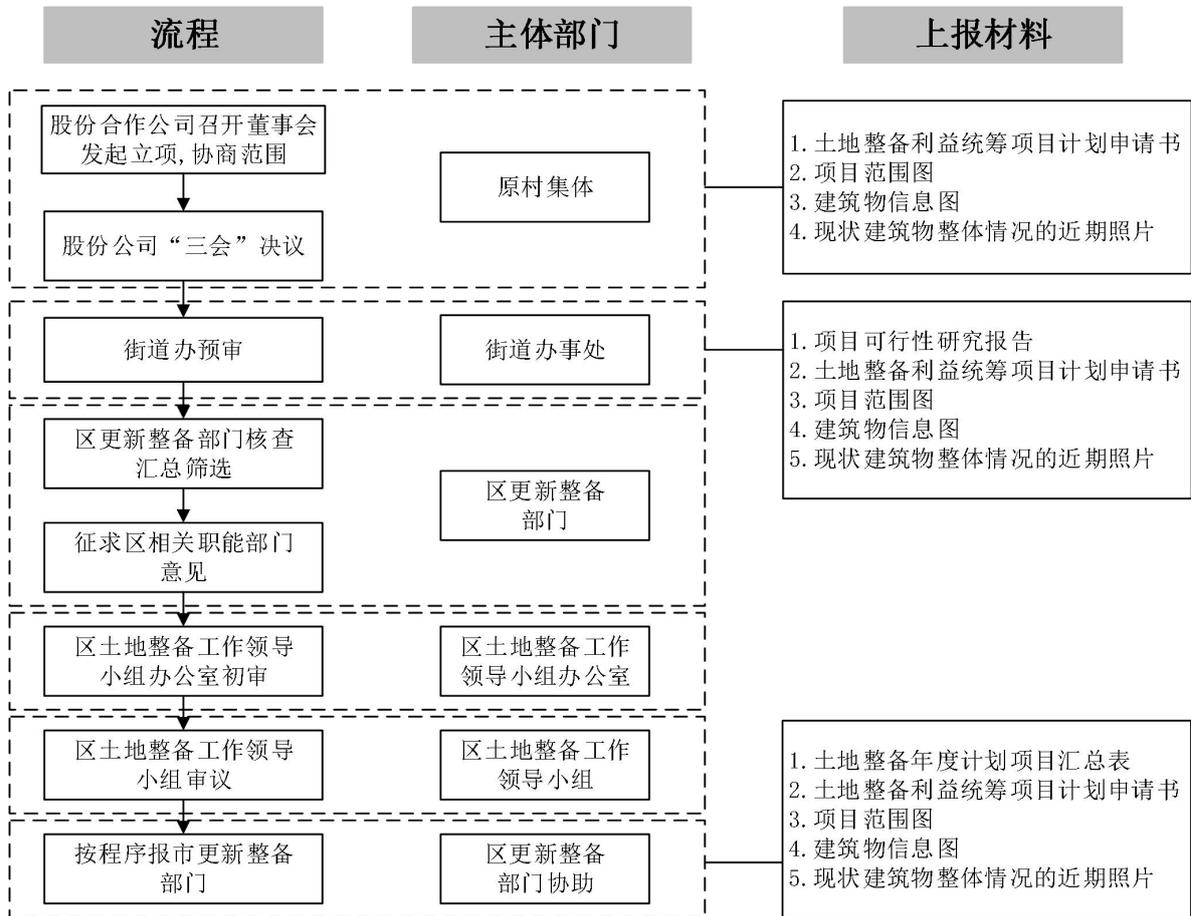
1. 计划调整（退出）申请书，应详细说明计划调整（退出）的内容和理由；
  2. 涉及实施范围调整的，应增加实施范围调整图（参考附件4）；
  3. 提供调整部分的现场照片；
  4. 申报主体认为需提供其他材料。
- 申报材料格式按照本指引第九条执行。

## 第六章 附则

**第十三条** 在指引实施过程中，市相关部门和单位对本指引中的事项有新规定的，从其规定。

**第十四条** 本指引由区更新整备部门负责解释，自2019年12月12日起施行，有效期三年。

# 附件 1：龙华区土地整备利益统筹项目计划申报流程图



## 附件 2：龙华区土地整备利益统筹项目计划申请书模板

### 龙华区\_\_\_\_街道\_\_\_\_股份合作公司土地整备利益统筹 项目计划申请书

深圳市龙华区\_\_\_\_街道办事处：

根据《深圳市人民政府关于推进土地整備工作的若干意见》、《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法（试行）》等有关土地整備的文件精神，结合我公司发展实际情况，我司认真研究分析，现申请将\_\_\_\_地块纳入市土地整备利益统筹项目计划。

#### 一、基本情况

我司申请的土地整备利益统筹项目位于龙华区\_\_\_\_街道，紧邻\_\_\_\_，共有\_\_\_\_个地块，用地面积\_\_\_\_平方米（实际面积以国土相关部门审核为准），其中未完善征（转）地补偿手续的用地面积\_\_\_\_平方米（集中连片的未完善征（转）地补偿手续用地面积\_\_\_\_平方米），合法产权用地面积\_\_\_\_平方米。现有建筑量为\_\_\_\_平方米，建筑主要用途为\_\_\_\_。（如有申报范围跨社区的情形，须提供其他社区的意见等情况说明）

#### 二、申请理由

（根据项目情况说明）

#### 三、意愿说明

我司已按程序征求社区居民意愿，就项目申请相关内容达成一致，承诺理清相关权利人的利益关系，并按照土地整备利益统筹计划申报要求开展工作。

#### 四、责任声明

本申请书及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而导致的法律责任由申报单位承担，与审批（或核准）机关无关。

特此申请。

- 附件：1. 龙华区\_\_\_\_街道\_\_\_\_股份合作公司委托书（模板见附件3）
2. \_\_\_\_股份合作公司土地整备利益统筹项目范围图（模板见附件4）
3. \_\_\_\_股份合作公司土地整备利益统筹项目建筑物信息图（模板见附件5）
4. 现状建筑物近期照片\_\_\_\_张

法定代表人（签名）：

申报单位（盖章）：

二〇一 年 月 日

### 附件 3：授权委托书（联合申报）

龙华区\_\_\_\_街道\_\_\_\_股份合作公司授权委托书

\_\_\_\_街道办事处：

因\_\_\_\_项目实施需要，经三会协商，我司\_\_\_\_用地将与\_\_\_\_公司联合申报\_\_\_\_土地整备利益统筹项目。现委托\_\_\_\_公司办理\_\_\_\_土地整备利益统筹项目计划申报工作，授权期限截至该项目立项审批完成。授权期间，我司将配合\_\_\_\_公司准备相关材料。后续事宜，我司本着友好协商、利益共享的原则，积极配合政府和有关单位，协商解决相关事宜。

委托单位法定代表人（签字）：

被委托单位法定代表人（签字）：

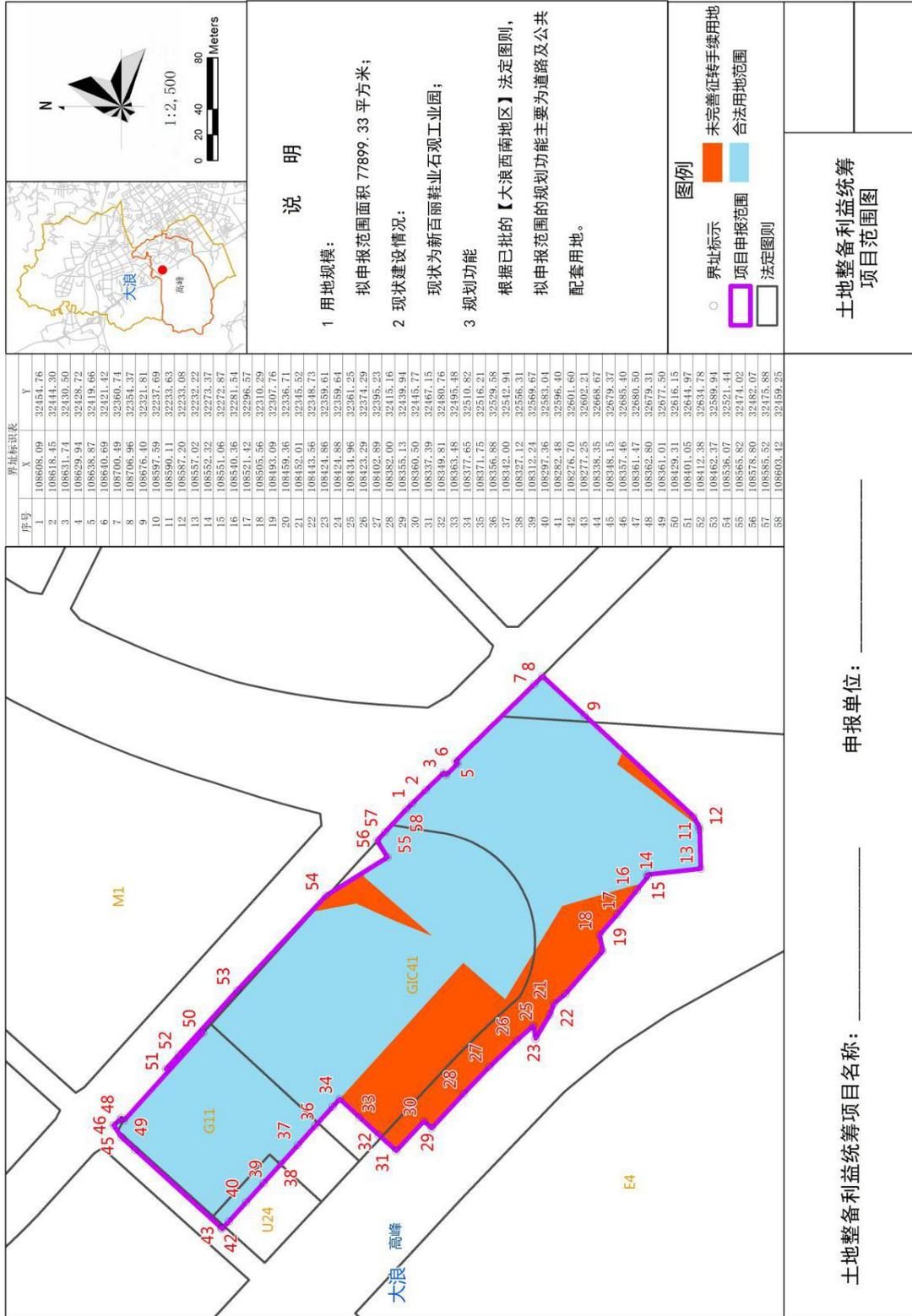
委托单位（盖章）：

被委托单位（盖章）：

二〇一 年 月 日

二〇一 年 月 日

# 附件 4：龙华区土地整备利益统筹项目范围图



# 附件 5：龙华区土地整备利益统筹项目建筑物信息图

