# 关于进一步规范国有建设用地报批利用出让的若干意见

为推进惠来县法治政府建设，促进自然资源高水平保护、高效率利用，妥善解决历史国有建设用地遗留问题，规范国有建设用地利用供应管理工作，保障国土空间规划实施，节约集约利用土地，促进城市科学发展，根据相关法律法规和政策，结合我县实际，现就进一步规范我县国有建设用地报批利用出让提出以下意见。

1. 规范国有建设用地利用出让前期工作

1. 规范建设用地报批征收整备工作

为从源头解决国有建设用地边界不规整问题，县自然资源主管部门应按照《惠来县严格落实控规单元规范土地征收整合储备工作实施办法》的通知（惠府办〔2020〕50号）要求，对拟进行报批、征收和储备的土地，按照控规单元要求，编制土地征收整合储备方案，提高土地整备水平，形成规整储备土地。方案报县政府批准后，县自然资源主管部门按照方案开展后续的土地报批、征收补偿和整合储备工作。

2. 编制实施国有建设用地出让方案

国有建设用地出让前需编制国有建设用地出让方案，并经国空委审议通过并报县政府批准后实施。国有建设用地供应方案应当符合土地使用标准,体现节约集约用地的要求，符合土地使用权网上交易的各项规定。国有建设用地出让方案应包括拟出让地块的地块区位、用地规划、位置面积、土地权属、土地现状、规划条件、土地成本、出让价格及方式、土地出让条件、土地利用要求和违约责任等内容。

*备注：参考《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字[2017]2号，《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知（征求意见稿）》的相关要求，结合惠来实际确定出让方案内容。*

3. 建立健全第三方技术服务管理制度

为保障土地报批利用出让工作的规范性、科学性和合理性，县自然资源主管部门应通过采购第三方机构技术服务，为土地征收整合储备方案、土地报批征收工作和国有建设用地出让方案提供专业技术服务支撑。自然资源主管部门应建立健全第三方机构技术服务管理制度，明确第三方机构技术服务范围、实施流程、机构确定、合同签订、资金来源和保障措施等内容，并完善购买服务监督管理机制。县自然资源主管部门要切实履行行政职能，对第三方机构技术服务内容开展行政审查审批工作。

1. 规范规划条件不完善的历史建设用地处置

我县部分历史建设用地已取得有效的土地使用权属证书，但因历史原因，建设用地规划审批资料、土地使用合同(或其他使用土地证明材料)未约定规划条件或规划条件不全，未办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，影响建设用地项目的开发建设、转让拍卖和产权登记等后续工作。2020年11月，我县出台了《惠来县历史建设用地未约定规划条件的处理意见》，有效期三年，将于2023年11月过期。意见虽然明确了历史建设用地的处理办法，但实施过程中存在一定的不适应。为进一步规范规划条件不完善的历史建设用地处置，提出以下意见。

1. 规范历史建设用地的处理流程

对于符合以上条件的历史建设用地，由土地使用权人向县自然资源主管部门书面提出确定历史建设用地规划条件的申请。县自然资源主管部门同意后，依据详细规划或规划条件论证提出规划条件，同时提交县国土空间规划委员会会议审议，审议通过后报县人民政府批准，县自然资源主管部门在批准后5个工作日内出具历史建设用地的规划条件，核发建设用地规划许可证。县自然资源主管部门与土地使用权人重新签订土地使用权出让合同或补充协议，土地使用权人按规定增缴土地价款后，完善历史建设用地相关手续。

2. 明确历史建设用地的规划条件

历史建设用地详细规划已覆盖的，规划条件按照现行详细规划的规定执行；历史建设用地详细规划未覆盖的，由县自然资源主管部门尽快组织编制详细规划或开展规划条件论证，依法按程序提请县人民政府批准实施，确定历史建设用地的规划条件，规范土地建设管理。

建设用地的规划条件包括出让地块的位置、面积、用地性质、兼容用地性质及比例、建设内容、容积率、绿地率、建筑高度、建筑密度、计容总建筑面积、配套设施要求、建筑退让要求、建筑间距要求、场地与道路竖向要求和城市设计要求等内容，规划条件附图应在1:1000精度以上地形图上绘制。同时需满足以下要求：

（1）居住用地的容积率设定大于1.0且小于等于3.0，配套商业服务设施所占比例不超过地块计容总建筑面积7%，新建住宅小区按每百户不低于20平方米，旧城区和已建住宅小区按每百户不低于15平方米的标准配套建设养老服务设施。

*备注：居住用地容积率按原《惠来县历史建设用地未约定规划条件的处理意见》控制，配套商业服务设施比例7%，一是依据《国务院批转全国商业厅局长座谈会汇报提纲的通知》(国发〔1981〕103号)，城市新建居民住宅，应有7%左右的面积作为商业用房；二是参照揭阳市和惠来县近期出让项目确定。养老设施要求是落实2021年《广东省自然资源厅 广东省民政厅 广东省住房和城乡建设厅关于进一步加强养老服务设施规划建设和用地保障的通知》的要求。*

（2）工业用地的容积率设定不得低于行业确定的最低标准，所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积不超过项目总建筑面积的15%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

*备注：惠来目前工业用地的规划条件一般为：行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，计容建筑面积同样不超过计容总建筑面积的7%。行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%为《工业项目建设用地控制指标》要求，但计容建筑面积并未明确规定。考虑惠来县如LNG、风电、装备制造、油库等重大产业项目较多，计容总建筑面积一般较低且办公建筑占比较大，应适当放宽计容建筑面积比例要求，满足项目实际建设需要。参照《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》相关要求，建议该比例控制在15%以下，其他要求均为自然资源部《工业项目建设用地控制指标》相关要求。*

3. 增缴历史建设用地的土地价款

对需设定规划条件且尚未开发建设的历史建设用地（企业原因造成闲置的土地除外），建设用地未约定容积率的均以2.0作为“基准容积率”认定，新设定容积率不大于2.0的，不需增缴土地价款；新设定容积率大于2.0的，超2.0部分需对土地价值进行市场评估，建设单位应按规定增缴土地价款，工业用地、中小企业仓储用地容积率设定大于2.0的除外。

*备注：根据自然资源部颁布的《节约集约利用土地规定》和《广东省自然资源厅、广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省生态环境厅、广东省市场监督管理局关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》（粤自然资规字[2019]8号）精神，工业用地、中小企业仓储用地容积率调整后大于2.0的，不需增缴土地价款。*

1. 依法完善司法拍卖宗地用地手续

对于拟进行司法拍卖的国有建设用地，国有权属无争议的，县自然资源主管部门应依据详细规划或规划条件论证，及时提供建设用地规划条件，作为司法拍卖的评估依据，司法部门不采纳的，政府可对规划条件进行事先公告，保障拍卖宗地后续相关用地手续办理。已进行司法拍卖宗地为规划条件不完善的历史建设用地的，按意见第二条进行处理。