**深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则**

（征求意见稿）

第一条【目的和依据】

根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）、《广东省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部规划用地改革要求有关问题的通知》（粤自然资函〔2019〕1997号）的要求，将建设项目用地预审意见、建设项目选址意见书合并为建设项目用地预审与选址意见书。为规范建设项目用地预审与选址意见书核发工作，结合我市实际，制定本工作规则。

第二条【办理事项】

本事项为建设项目用地预审与选址意见书核发，由深圳市规划和自然资源局各管理局受理和审批。

第三条【适用范围】

本规则适用于本市行政区域（含深汕合作区、不含前海）范围内的由市、区发展和改革等有关部门审批或核准的建设项目用地预审与选址意见书核发工作。

第四条【受理方式】

本事项通过下列方式受理：

（一）符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》的建设项目按照该规定受理；

（二）建设单位通过市、区行政服务大厅窗口或广东省政务服务网提出申请。

第六条【办理条件】

申请办理本事项应当符合下列条件：

（一）取得项目统一代码；

（二）取得项目建设依据（项目建议书批复文件或视为立项的相关文件）；

（三）规划依据明确，符合城市规划和土地利用总体规划等法定规划；

（四）符合供地政策；

（五）符合土地使用标准；

（六）不占用基本农田；

（七）符合其他相关法律、法规规定的情形。

第七条【申请材料】

申请办理本事项，应当提交下列材料：

（一）建设项目用地预审与选址意见书核发申请表；

（二）建设单位法人等相关证明文件；

（三）项目建设依据文件（项目建议书批复文件或视为立项的相关文件）；

（四）建设项目用地预审选址意见报告书（包括建设项目的规划依据；线性工程建设项目的方案设计审查意见；需论证的建设项目提交附专家论证意见的土规修改、实地踏勘、节地评价等报告）；

（五）其他相关法律、法规要求提供的材料。

第八条【办理】

符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》的建设项目按照该规定办理。

其他建设项目受理申请后，管理局按审查要点进行审查。不符合办理条件的，管理局依法作出不予行政许可的书面决定，应当说明理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

对于已取得划拨决定书（签订土地出让合同）或已完成土地供应审批手续的建设项目，如需市、区发展和改革等有关部门重新审批或核准的，在不改变土地权利人、土地用途、项目用地红线，且符合相关规划的情况下，可不再办理预审与选址意见书。

第九条【办理时限】

符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》的建设项目，按照该规定时限办理。

其他建设项目办理时限为十个工作日（不含补正、论证、公告和公示等特殊环节所需时间）。

第十条【审查机制】

建设项目用地预审与选址意见书核发事项实行内部联审制度。由管理局主办科室统筹审查工作，其他各科室按照职能分工并联审查。使用多规合一信息平台核查的建设项目，各科室应对其核查情况进行复核。如遇到需请示事项，由管理局联络对应主管处室予以业务指导。

第十一条【审查要点】

建设项目用地预审与选址意见书核发应当审查下列情况：

（一）申请材料齐全规范；

（二）建设项目符合申请条件，统一代码与深圳市投资项目在线审批监管平台相关信息一致；建设项目建设依据是否明确；

（三）建设项目规划依据是否明确；是否符合土地利用总体规划、城市规划等法定规划；是否涉及深圳市海岸线、轨道交通安全保护区、规划控制区及规划控制预警区、电力线路保护区、油气输送管道高后果区、城市蓝线、黄线、紫线等各类控制范围；

（四）建设项目申请用地范围是否分层，分层是否明确；是否涉及占用已预审选址、已批农转用、已出让用地；是否涉及征转地情况；是否涉及占用基本农田；是否符合《深标》或其他土地使用标准；是否符合供地政策和土地管理法律、法规规定的条件；

（五）核查是否涉及地质灾害、压覆矿产、林地、土壤修复、海绵城市、地质环境监测设施等内容；

（六）其他法律、法规要求审核的情况。

第十二条【特殊程序】

管理局在作出行政许可决定前，如涉及听证事项，应按照《行政许可法》第四十五条、四十六条、四十七条、四十八条等规定，按程序开展公告，听证。

第十三条【办理结果】

建设项目符合有关要求的，管理局依法作出准予许可决定书，核发《建设项目用地预审与选址意见书》，有效期为三年，逾期自动失效。

跨区的建设项目，由管理局按行政区分段核发《建设项目用地预审与选址意见书》。

第十四条【证照内容】

《建设项目用地预审与选址意见书》统一使用自然资源部模板，填写内容和附图、附件，编号为全国统一编号。

其中附图为《建设项目规划选址范围图》，具体为建设项目拟选地点四至范围的地形图；附件为《建设项目用地预审选址要求》，管理局应结合我市实际情况对用地预审与选址常规核查要点提出具体要求。

第十五条【重新办理】

已核发《建设项目用地预审与选址意见书》的项目，如对土地用途、选址位置、规划依据、用地规模等进行重大调整的，应当重新办理。

第十六条【信息公开】

管理局在作出决定五个工作日内，应将办理结果按程序进行公开。跨区的建设项目，由涉及的管理局按程序进行公开。

第十七条【系统建设】

建设项目用地预审与选址使用局电子政务系统进行核查、打印证照及附图附件等工作。如上级自然资源部门另有规定按其规定执行。

第十八条【抽查评估】

市规划和自然资源局将不定期对管理局建设项目用地预审与选址意见书核发工作进行抽查，检查工作的规范性、准确性、完备性，结合相关系统填报情况进行跟踪评估，并予以通报。

第十九条【备案类建设项目】

对于备案类且以划拨、协议方式供应的建设项目，项目单位可来函咨询规划用地核查意见，管理局可参照本事项规定，出具建设项目规划用地核查意见附建设项目规划用地核查范围图。该意见不作为行政许可，后续还须按程序办理建设用地报批手续。

对于备案类且以招拍挂方式出让的建设项目，管理局可参照本事项规定，出具招拍挂地块规划用地核查意见附招拍挂地块规划用地核查范围图，供内部使用。

第二十条【不设立建设用地使用权的项目】

对于公园绿地、水库水面、河流水面、湖泊水面、护坡等不设立建设用地使用权的项目，项目单位可来函咨询规划用地核查意见，管理局可参照本事项规定，出具项目管理范围规划用地核查意见附项目管理范围示意图，该意见不作为行政许可和划定管理范围线依据，后续还须按程序办理管理范围线报批手续。项目管理范围线中的永久性建筑物（构筑物），应按程序办理用地预审与选址意见书。

第二十一条【实施日期】

本规则自公布之日起实施。