深圳市工程建设项目“土地资源和技术控制指标清单制度”实施细则（试行）

起草说明

为贯彻落实中共中央、国务院关于“放管服”改革优化营商环境的决策部署，根据《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）和《深圳市人民政府关于印发市建设营商环境创新试点城市实施方案的通知》（深府〔2022〕13号）的相关要求，我局组织起草了《深圳市工程建设项目 “土地资源和技术控制指标清单制度”实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）。现将主要内容说明如下：

一、制定背景及必要性

**（一）起草背景**

工程建设项目审批制度改革是党中央、国务院在新形势下作出的重大决策，是推进政府职能转变和深化“放管服”改革、优化营商环境的重要内容。党中央、国务院高度重视优化营商环境工作。2021年，为鼓励有条件的地方进一步先行先试，加快构建与国际通行规则相衔接的营商环境制度体系，国务院印发《关于开展营商环境创新试点工作的意见》，部署在深圳等6个城市开展营商环境创新试点，提出推进社会投资项目“用地清单制”的改革任务。

2022年深圳市人民政府印发《深圳市建设营商环境创新试点城市实施方案》，明确我市于2022年6月底完成“用地清单制”改革，具体举措为：建立工程建设项目土地资源和技术控制指标清单制度，在国有建设用地公开招拍挂之前，基于“多规合一”平台，全面提出项目建设相关管控要求、技术设计要点和市政公用基础设施连接设计、迁改要求，形成“土地资源和技术控制指标清单”，在土地出让时一并交付建设单位，并作为项目审批管理、技术审查的主要依据，进一步提升工程建设项目审批效率。

**（二）起草必要性**

**1、推行项目建设条件和管控要求清单制，是推进优化营商环境改革的重要举措。**

自2018年开展工程建设项目审批制度改革试点以来，深圳市陆续出台了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》和《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》等文件，有效保障了我市用地供应。2020年全国营商环境评价填报指引中明确要求提供用地清单等方面出台的实施细则及案例，土地出让时获得“土地资源和技术控制指标清单”的项目占所有工程建设项目的比例，将作为营商环境评价办理建筑许可的关键指标之一。当前我市在“用地清单制”制度实施方面缺乏工作指引，有必要研究出台“用地清单制”实施细则，推进我市优化营商环境改革。

**2、依托“多规合一”信息平台，强化“用地清单制”信息化管理，是全面开展优化营商环境改革的重要支撑。**

为支撑工程建设项目审批制度改革，我市已建立“多规合一”信息平台，整合全市国民经济和社会发展、规划和自然资源、交通运输、生态环境、水务、气象、综合管廊等各领域空间性规划和相关信息。根据《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》的相关要求，“用地清单制”需要在土地出让前开展地质灾害、水土保持、考古勘探等多项评估工作，涉及多部门协同。以“多规合一”信息平台为基础，开发“用地清单”功能模块，对于加强空间规划统一管理，提高协同工作效率，全面构建我市“用地清单制”全流程、全覆盖管理机制具有重要意义。

二、主要内容说明

《实施细则》共分为定义和适用范围、职责分工、组织实施、保障措施、细则施行五个部分。主要内容如下：

**（一）定义和适用范围**

“用地清单制”是指在国有建设用地出让前，以“多规合一”平台为基础，主动对拟出让地块开展评估评价和现状调查工作，制定“土地资源和技术控制指标清单”，在签订国有建设用地使用权出让合同时一并交付用地受让单位，作为项目审批管理、技术审查依据的制度。

《实施细则》适用于深圳市行政区域内（不含前海深港现代服务业合作区、深汕特别合作区）招拍挂出让的各类国有建设用地。

**（二）职责分工**

结合我市“强区放权”的实际情况，“用地清单制”实行市、区两级组织结构。市规划和自然资源局、区政府（含新区管委会，下同）作为牵头单位负责“用地清单制”的组织实施，其中：市规划和自然资源局负责组织实施招拍挂居住用地的“土地资源和技术控制指标清单”，并监督各区的清单制定与核发情况；区政府负责组织实施其他招拍挂用地的“土地资源和技术控制指标清单”，并每半年将辖区的清单制定与核发情况报市规划和自然资源局。

参考我市供地方案涉及的相关职能部门，《实施细则》列举了市级“用地清单制”指标来源单位，包括但不限于：市规划和自然资源局、市住房建设局、市生态环境局、市水务局、市应急管理局、市交通运输局、市轨道办、市工业和信息化局、市气象局、市文化广电旅游体育局、市发展和改革委员会、市城市管理和综合执法局、市产业主管部门、市政管线相关管理部门、其他相关部门等。考虑用地供应的实际情况，拟出让地块所在辖区政府也作为市级“用地清单制”指标来源单位之一，应配合其他指标来源单位提出项目建设技术控制指标和管控要求。

区政府牵头组织实施的“用地清单制”，由区政府自行统筹组织市、区相关职能部门完成地块评估评价和现状调查工作，制定“土地资源和技术控制指标清单”。市规划和自然资源局及其他市职能部门予以指导。

考虑实际工作中各地块情况的差异性，《实施细则》仅列举了各部门的主要职责分工。具体地块“土地资源和技术控制指标清单”的具体内容，由各指标来源单位根据拟出让地块的实际情况，依职责分工核查必要的相关事项后，提出技术控制指标和管控要求。

**（三）组织实施**

我市“用地清单制”组织实施主要包括项目启动、内部审查、意见反馈、清单确定和交付及交付后的管理要求等内容。

**1.项目启动**

“用地清单制”牵头单位，根据用地供应的实际情况，在“多规合一”信息平台上，主动启动“用地清单制”项目。将拟出让地块的规划基本情况、宗地信息（包括空间位置矢量图形、现场照片）等，推送给相关指标来源单位，用于征求技术控制指标和管控要求。

**2.内部审查**

指标来源单位依职责对拟出让地块开展内部审查，完成拟出让地块的评估、勘察等工作。对需要第三方开展普查、评估或现场勘察等工作的，由各指标来源单位在规定期限内自行组织完成。

**3.意见反馈**

为提高工作效率，《实施细则》要求指标来源单位在规定时间内完成内部审查工作。各指标来源单位应在收到牵头单位发出的材料10个工作日内通过“多规合一”平台反馈技术控制指标和管控要求，特殊情况无法按时反馈的，可根据实际情况延长反馈时间一次，延长时间不超过15个工作日。

技术控制指标和管控要求一经上传确认即视为正式意见，各指标来源单位须确保所提出的指标和要求完整详实、科学合理、标准统一。

**4.清单确定和交付**

牵头单位在“多规合一”平台上，汇总、导出 “土地资源和技术控制指标清单”后按程序报市、区政府审定。完成确认后的清单，由土地出让部门在签订国有建设用地使用权出让合同时，一并交付用地受让单位。

**5.管理要求**

《实施细则》要求相关职能部门应当严格按照清单要求开展项目后续报建、验收等工作，原则上不得变更“土地资源和技术控制指标清单”的内容。与此同时，为确保清单内容的科学性、正确性、完整性，《实施细则》预留了调整空间，允许确有特殊情况需要对已交付的清单内容做调整修改的，相关部门可以按照规定程序，在“多规合一”平台上启动和完成调整修改工作。涉及相关保护区范围调整、环境保护要求调整等重要事项的，须按程序报市、区政府审定后确定。

**（四）保障措施**

为保障“用地清单制”的组织实施，《实施细则》提出了加强信息化技术支撑、建立专人联络组织机制、建立问题协调处理机制三方面保障措施。其中，在信息化技术支撑方面，我局正在以“多规合一”信息平台为基础同步开发“用地清单”功能模块，供市、区“用地清单制”牵头单位和指标来源单位，用于“土地资源和技术控制指标清单”的启动、反馈、查询、修改等。

特此说明。

市规划和自然资源局

2022年6月xx日