深圳市农用地转用审批实施细则

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 【目的依据】 为落实《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，做好承接国家、省授权和委托农用地转为建设用地（以下简称农用地转用）审批的实施工作，根据相关法律、法规及规章等规定，结合《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》、《广东省人民政府关于同意授权深圳市人民政府行使相关土地管理权限的批复》等文件精神及我市实际，制订本实施细则。

第二条 【适用范围】 本细则适用于市、区政府（含新区管理机构，以下简称区政府）审批农转用的建设项目。

涉及永久基本农田的建设项目，按照本细则报市政府审议后报省政府审批。

第三条 【职责分工】 农用地转用审批事项实行审查、审批分级负责制。

市规划和自然资源主管部门及其派出机构负责受理、审查和报批工作，建立农用地转用审批事项会审审查制度。

市、区政府依职责负责组织用地审查、审批，建立健全建设用地会审审查、审批制度，组织自然资源、发展改革、财政、生态环境、住房建设、信访等部门对农用地转用审批事项实行会审。

第二章 审查审批流程

第四条 【申请】 农用地转用审批事项统一纳入“建设项目使用自然资源”审批事项，由建设项目单位按照《深圳市建设项目用地用林用海审批管理办法》的规定提出申请。

第五条 【收文】 建设项目单位通过市、区行政服务大厅窗口或广东政务服务网提交申请材料，市、区行政服务大厅或广东政务服务网收文后将材料转至市规划和自然资源主管部门派出机构。

涉及跨区的，建设项目单位按辖区分段申请，市行政服务大厅窗口或广东政务服务网收文后，分别转至市规划和自然资源主管部门辖区派出机构。

第六条 【组卷及审查】 “建设项目使用自然资源”由区政府审批的，市规划和自然资源主管部门派出机构组织对申报材料进行组卷及初审，审查通过后报区政府审批。

“建设项目使用自然资源”由市政府（含涉及用海项目）审批的，市规划和自然资源主管部门派出机构组织对申报材料进行组卷及初审，报市规划和自然资源主管部门审查，审查通过后报市政府审批。

“建设项目使用自然资源”由省政府审批的，市规划和自然资源主管部门及其派出机构逐级审查后，报市政府审议，审议通过后按规定报省政府审批。

第七条 【缴费】 “建设项目使用自然资源”由市、区政府审批的，在市、区政府审议通过后，市规划和自然资源主管部门及其派出机构核发《新增建设用地土地有偿使用费缴费通知单》（以下简称《缴费通知单》），市财政部门在收到《缴费通知单》后完成费用缴库工作并提供缴库凭证。

“建设项目使用自然资源”由省政府审批的，按省政府相关规定缴费。

第八条 【核发用地批复】 “建设项目使用自然资源”由区政府审批的，区政府核实足额缴库后，核发建设项目使用自然资源批复。

“建设项目使用自然资源”由市政府（含涉及用海项目）审批的，市规划和自然资源主管部门核实足额缴库后提请市政府核发建设项目使用自然资源批复。

市、区政府制发用地批复后，按规定将建设项目使用自然资源批复抄送相关部门。

第三章 审查审批要点

第九条 【审查审批要点】 市规划和自然资源主管部门及其派出机构根据相关法律、法规和政策规定及国家、省用地审查要点，对拟申报用地的土地规划计划、涉及生态保护红线和自然保护地、地类权属、耕地占补平衡、土地使用标准等方面进行审查，具体应包括以下内容：

（一）建设用地是否符合国土空间相关规划；是否涉及饮用水水源保护区、自然保护区核心区和缓冲区、自然和历史文化保护区域、蓄滞洪区、列入省级以上保护名录的野生动植物栖息地等敏感区域，如涉及，是否已取得具有审批权的人民政府或相关部门审批同意的批复；涉及使用国有林场的，是否已取得省政府同意使用的批复；是否涉及生态保护红线和自然保护地，如涉及，是否符合生态保护红线和自然保护地管理的相关规定。

（二）农用地转用、补充耕地方案是否可行，供地方案是否符合法律、法规和相关政策规定。

（三）土地界址、地类、面积是否清楚、准确；土地权属是否清楚、准确，有无争议。

（四）涉及占用耕地（包括可调整地类和兴建前为耕地的设施农业用地）的，是否按要求落实耕地数量、水田和标准粮食产能；是否已按要求编制耕地耕作层剥离再利用方案。

（五）涉及的新增建设用地土地有偿使用费的应缴费面积、等别和标准是否符合国家和省相关规定。

（六）拟报批用地是否存在违法用地行为，发生的违法用地行为是否查处完毕；是否涉及正在审查的行政复议或者诉讼案件；是否涉及信访问题。

（七）报批范围内的国有土地涉及土地使用权人的，是否已签订收回国有土地使用权协议或作出收回国有土地使用权决定；难以在短期内协商达成一致的，土地使用权人是否已出具同意收回的证明、区级政府是否已出具供地前完成收回国有土地协议签订、妥善处理好纠纷的承诺。

（八）单独选址项目建设用地审查还应包括：是否按规定办理用地预审（且不属于应当重新预审的情形，申报面积是否与用地预审规模基本一致）、项目审批（或核准、备案）、初步设计批复等手续；建设项目用地是否符合建设用地标准和集约用地的要求；建设项目用地是否符合供地政策要求；涉及占用永久基本农田的建设项目，是否符合属于允许占用的情形，是否已按规定编制永久基本农田补划方案，是否已组织实地踏勘论证并取得专家论证意见；涉及土地复垦的，是否已履行土地复垦义务；位于地质灾害易发区的，是否按规定进行了地质灾害危险性评估；涉及压覆重要矿产资源的，是否已获得同意压覆重要矿产资源的批复或压覆重要矿产资源储量登记书，或建设单位与矿业权人已签订补偿协议，或建设单位已与矿业权人签订意向性协议且有关市区人民政府已出具做好压矿补偿协调工作的承诺。

（九）用地涉及的其他内容是否符合相关法律、法规和政策规定。

第十条 【以现状地类作为农用地转用审批的依据】 市规划和自然资源主管部门及其派出机构应当以土地利用年度变更调查确定的现状地类作为农用地转用审批的依据。

对于在土地利用年度变更调查中发现农用地变更为建设用地、但未办理农用地转用审批手续的，市规划和自然资源主管部门及其派出机构应及时移交规划土地监察部门查处。

第十一条 【分期审批】单独选址项目立项文件、初步设计文件或省级行业主管部门明确分期建设要求的项目，可分期开展农用地转用审批。

第四章 备案监管和用章

第十二条 【备案】 市规划和自然资源主管部门及其派出机构应及时将批复录入相关备案系统。

第十三条 【监管】 市规划和自然资源主管部门对市规划和自然资源主管部门派出机构行使的建设用地审查职权进行监督管理和综合评估。

第十四条 【用章】 “建设项目使用自然资源”由区政府审批的，加盖区人民政府/新区管理委员会公章；“建设项目使用自然资源”由市政府（含涉及用海项目）审批的，加盖深圳市人民政府公章。

第五章 附则

第十五条 【格式范本】 市规划和自然资源主管部门派出机构制作的相关文本的格式模版、收件清单等材料由市规划和自然资源主管部门另行印发。

第十六条 【其他】 前海深港现代服务业合作区可参照本细则办理农用地转用审批。

深汕特别合作区的农用地转用审批另行制定审批规则。

以招拍挂方式出让的建设项目，由市规划和自然资源主管部门派出机构主动启动办理流程，并参照本细则规定开展审查报批工作。

第十七条 【实施日期】 本实施细则自印发之日起施行，有效期XX年。