**深圳市建设项目用地用林用海审批**

**管理办法（征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条【目的依据】**为加快建设中国特色社会主义先行示范区，落实综合改革试点实施方案，深化自然资源管理制度改革，统一行使国土空间用途管制职责，构建建设项目用地用林用海审批新机制，提高审批效率、优化营商环境，结合我市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**本办法适用于深圳市行政区域内市、区政府（含新区管理机构，以下简称区政府）审批用地用林用海的建设项目。应报国家或省审批的建设项目，统一收文、统一办理、分别上报,待上级部门审批同意后，按程序批复和供应。

**第三条【审批层级】**建设项目用地用林用海审批是指将农用地转用审批、永久占用林地审核（不含先行用林）、海域使用权审批、国有建设用地供应审批整合为一个审批事项，统一审批。

涉及国有建设用地供应的，除居住用地（不含通过城市更新、棚户区改造方式出让的居住用地），作价出资用地，市投市建项目用地，以划拨或者协议方式供应的只租不售的创新型产业用房和科研项目用地，未完善征（转）地补偿手续用地流转方案，置换用地，占用国有储备土地总面积3000平方米及以上的留用土地、征地返还用地、安置房用地，由市政府批准外，其余由区政府批准。

涉及海域使用的，除国务院或国务院投资主管部门审批、核准的建设项目，省管理海域以外或跨省管理海域的项目，国防建设项目，油气及其他海洋矿产资源勘查开采项目，国家直接管理的海底电缆管道项目，国家级保护区内的开发项目及核心区用海，围填海项目，不改变海域自然属性的用海700公顷以上的项目用海报国务院批准外，其余由市政府批准。

涉及农用地转用的，除占用永久基本农田的建设项目由国务院委托省政府批准外，其余按国有建设用地供应审批层级报市、区政府审批。

涉及永久占用林地的，除占用防护林或特种用途林林地面积10公顷以上，用材林、经济林、薪炭林林地及其采伐迹地面积35公顷以上，其他林地面积70公顷以上或重点林区林地的报国务院林业主管部门批准外，其余按国有建设用地供应审批层级报市、区政府审批。

**第四条【职责分工】**建设项目用地用林用海审批实行分级审查、分级审批。

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，市、区政府应组织自然资源、发展改革、财政、生态环境、城管、水务、海事、信访等部门对建设项目用地用林用海审批事项进行会审、审批。各职能部门依职责提出审查意见。

**第二章 申请和受理**

**第五条【办理事项】**设立“建设项目使用自然资源审批”公共服务事项，建设项目单位可通过本事项申请办理用地用林用海审批业务。

**第六条【项目论证】**建设项目应通过“多规合一”信息平台进行论证，充分征求各部门意见。

**第七条【事项申请】**建设项目单位落实“多规合一”信息平台各部门提出的论证意见和要求后，可通过“建设项目使用自然资源审批”事项提出申请，并提交下列材料：

（一）建设项目使用自然资源审批申请表；

（二）建设项目单位法人等相关证明文件；

（三）建设项目审批（或核准、备案）文件；

（四）建设项目用地预审与选址意见书（或规划用地核查意见），涉及用海的应提交海域使用论证审查意见；

（五）涉及用地的，应提供相关职能部门的批准文件或审查意见，其中属于单独选址农用地转用报批的，应提供初步设计批准文件或审核文件；

（六）涉及用林的，应提供使用林地可行性研究报告或林地现状调查表，涉及使用国有林场林地的提供省政府同意占用文件；

（七）涉及用海的，应提供海域使用论证报告书（表）、宗海图等图件、水行政主管部门颁发的防洪规划同意书（泄洪区内项目）、利益相关者处理协议或解决方案；

（八）涉及违法用地、用林、用海的，应提供执法部门的查处材料；

（九）应报国家或省审批的，申请材料按照国家和省的有关规定提交；

（十）法律法规规定的其他材料。

**第八条【统一收文】**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，市规划和自然资源主管部门派出机构统一受理。线性工程等跨区的建设项目按辖区分别申请。立项文件、初步设计文件或行业主管部门明确分期建设的，可分期申请。

**第三章 审批和监管**

**第九条【统一办理】**建设项目用地用林用海审查工作由市规划和自然资源主管部门及其派出机构一个部门统一办理。

**第十条【统筹指标管理】**统筹建设项目用地用林规模和指标，在国土空间规划编制完成后按规划期实施总量管控。

**第十一条****【统一基础数据】**建设项目使用自然资源审批的基础数据为最新年度国土变更调查数据。对于在国土变更调查中农用地变更为建设用地但未办理审批手续的，市规划和自然资源主管部门派出机构应及时移交规划土地监察部门查处。查处意见为补办相关用地手续的，按现状地类办理。

**第十二条【统一报批】**按规定应报区政府审批的，由市规划和自然资源主管部门派出机构审查后报区政府；按规定应报市政府审批的，由市规划和自然资源主管部门派出机构初审，市规划和自然资源主管部门审查后报市政府；按规定应报国家或省审批的，由市规划和自然资源主管部门及其派出机构逐级审查后分别上报。

**第十三条【统一缴费】**市、区政府审批的建设项目，将新增建设用地土地有偿使用费和森林植被恢复费整合为自然资源使用费。市规划和自然资源主管部门或派出机构按市、区政府审定意见统一出具缴费通知单，市财政部门统一缴纳。应报国家审批的，按规定分别缴纳。

**第十四条【统一批复】**财政部门缴费后市、区政府统一核发建设项目使用自然资源批复，分别加盖市、区政府公章；应报国家审批的，按规定办理。市规划和自然资源主管部门派出机构应按规定进行信息公开。

**第十五条【统一出文】**市、区政府审批的建设项目，市规划和自然资源主管部门派出机构统一向建设项目单位核发《建设项目使用自然资源批准书》。

**第十六条【统一供应】**市规划和自然资源主管部门派出机构统一核发自然资源划拨决定书或与建设项目单位签订自然资源使用权出让合同。除国家批准的建设项目外，将国有建设用地使用权出让价款和海域使用金整合为自然资源出让金，统一核发缴款通知书。

产权归政府的用地用海项目以划拨方式供应，不设定使用年限；用地用海以出让方式供应的，统一按照土地使用年限设定；单独用海的按照海域使用管理规定设定。

**第十七条【统一登记】**市规划和自然资源登记机构依申请统一办理自然资源登记证书。

**第十八条【备案和监管】**市规划和自然资源主管部门应建立审批备案和监管机制，定期开展监督检查工作。

**第四章 附则**

**第十九条【系统建设】**市规划和自然资源主管部门应统一建立建设项目用地用林用海审批信息系统，实现审批全流程全链条信息化管理。

**第二十条【其他】**深汕特别合作区的建设项目用地用林用海审批规则另行制定。城市更新建设项目的用地用林用海审批参照本办法办理。

建设项目以招拍挂方式出让的，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，参照本办法规定开展内部审查报批工作，涉及的环境影响评价、土壤环境调查评估、海域使用论证、安全评价等事宜由市、区两级相关职能部门依职责落实。

不设立建设用地使用权和海域使用权的项目，参照本办法规定开展审查报批工作，统一划定管理范围线，统一签订委托管理协议。管理范围线内涉及管理用房等需使用建设用地、永久占用林地的，应按照本办法规定开展审查报批工作。

**第二十一条【实施日期】**本办法自\*\*年\*\*月\*\*日起实施，施行日期在发布之日起10日后，有效期五年。