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）

为贯彻落实党中央、国务院关于“放管服”改革优化营商环境的决策部署，积极推进政府资源要素供给全链条精细化管理的工作理念，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，制定本实施细则。

一、定义和适用范围

“土地资源和技术控制指标清单制度”（以下简称“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，作为工程建设项目（以下简称项目）审批管理、技术审查依据的制度。

本实施细则适用于深圳市行政区域内（不含深汕特别合作区，前海深港现代服务业合作区另行规定）招标、拍卖、挂牌（以下简称招拍挂）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”。

相关职能部门、辖区政府作为指标来源单位，根据地块具体情况，依职责分工核查必要的相关事项并提出技术控制指标和管控要求。

（一）市级“用地清单制”指标来源单位职责分工

1.市规划和自然资源局

包括但不限于：核查拟出让地块涉及的地质灾害易发范围、压覆矿产资源、历史风貌区和历史建筑、古树名木、自然保护区、风景名胜区、永久基本农田、生态保护红线等特别保护区域的情况。依据地块已开展的各类普查和评估评价结果、相关规划成果，提出地质灾害防治要求、压覆矿产资源查询意见、历史风貌区和历史建筑保护要求、古树名木保护标准与要求、风貌管控条件与管理要求、其他特别保护区域的技术控制指标和管控要求等。

2.市发展和改革委员会

包括但不限于：核查拟出让地块涉及的石油管道和天然气长输管道的情况，对涉及石油管道和天然气长输管道的，组织并汇总各级管道保护部门提出管道保护要求等意见。协调供电单位核查拟出让地块电力线路（含电力架空线路和电缆）情况，对涉及电力线路迁改的，提出迁改要点和建设管理要求。

3.市工业和信息化局

包括但不限于：对拟出让地块提出信息通信基础设施的配套建设要求。协调相关地下通信管线管理单位核查拟出让地块涉及通信管线的情况，对涉及通信管线迁改的，提出迁改要点和建设管理要求。

4.市生态环境局

包括但不限于：核查拟出让地块涉及的饮用水源保护区和其他特别保护区域的情况。依据地块前期普查和评估评价结果、相关生态环境保护规划成果，提出“三线一单”相关管控要求、特别保护区域环境保护要求、土壤污染防治等相关要求。对需要开展环境影响评价的，提出项目环境影响评价报告书的编制要求和指导性建议。

5.市住房和建设局

包括但不限于：对拟出让地块提出住房类型及建筑面积要求、产权和监管要求、租金和销售限价要求、消防设计具体标准和要求等。对拟出让地块涉及的绿色建筑、装配式建筑、人防工程建设、BIM技术应用等提出管控要求。核查拟出让地块涉及城镇燃气管道的情况，提出管道保护要求。

6.市交通运输局

包括但不限于：核查拟出让地块涉及的交通设施配套条件和道路交通相关特别保护区域的情况，提出交通设施配建布设、地面建（构）筑物距离标准、特别保护区域保护要求等。对周边既有道路、轨道、场站等交通设施存在交通噪声污染的，提出项目建设交通噪声污染防控建议。对需要开展交通影响评价的，提出项目交通影响评价报告书的编制要求和指导性建议。

7.市水务局

包括但不限于：核查拟出让地块涉及的水源工程管理和保护范围、河道管理范围、堤防安全保护区、供水功能管理和保护范围、水文监测环境保护区、排污管网、城市供水管道和附属设施安全保护范围等区域的情况。依据地块前期普查和评估评价结果、相关水务规划成果，对涉及相关管理范围和保护区域的，提出建设管理、水土保持等标准和要求；对涉及水务设施迁改、接驳等工程的，提出申报、审批要求；对涉及海绵城市建设的，协调住房建设、交通运输等相关行业主管部门，提出海绵城市建设要求。

8.市文化广电旅游体育局

包括但不限于：组织开展拟出让地块地上文物核查和地下考古调查勘探工作。结合文物保护专项规划、文物考古调查评估结果，对涉及地上、地下文物的，提出文物保护技术控制指标和管控要求。

9.市应急管理局

包括但不限于：对拟出让地块涉及危险化学品生产、储存、经营的，提出建设和监督实施安全生产的技术控制指标和管控要求。

10.市市场监督管理局

包括但不限于：核查拟出让地块涉及高标准农田的情况，提出项目高标准农田保护的技术控制指标和管控要求。

11.市城市管理和综合执法局

包括但不限于：统筹组织辖区政府核查拟出让地块红线内现状城市树木（不含古树名木和林地上的林木，下同）情况。对涉及现状城市树木须保留的，提出现状城市树木保护措施和要求。

12.市气象局（台）

包括但不限于：核查拟出让地块涉及的气象设施保护要求，依据专业评估结果，提出项目气象灾害、雷电灾害防御的技术控制指标和管控要求。

13.市轨道交通建设指挥部办公室（市轨道办）

包括但不限于：协调市地铁集团有限公司核查拟出让地块涉及的市轨道交通线路情况，提出项目开发建设技术控制指标和管控要求。

14.市产业主管部门

包括但不限于：对市级重点产业项目，会同辖区政府拟定产业发展监管协议，提出地块投资强度、产值、土地产出效率等具体指标和监管要求。

15.市政管线相关管理部门

包括但不限于：对拟出让地块提出市政设施的配套建设要求。核查拟出让地块涉及的管线、连接点、公共设施情况，提出管线设施和公共设施连接设计的技术控制指标和管控要求，或提出临时连接点方案。对涉及迁改的，提出迁改要点和建设管理要求。

16.辖区政府

配合市级“用地清单制”指标来源单位开展现状核查等相关工作，根据项目实际情况，依职责提出项目人防工程建设等技术控制指标和管控要求。

17.其他相关部门

拟出让地块规划要求配套建设公共服务设施、市政设施等相关设施（幼儿园、中小学、居委会、警务室、公交站、消防、邮政等）的，由“用地清单制”牵头单位征询相关主管部门意见，各主管部门依职责提出公共服务设施、市政设施等相关设施的建设管控意见。

（二）区级“用地清单制”指标来源单位职责分工

区政府负责审批的招拍挂出让用地，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。

三、组织实施

（一）项目启动

牵头单位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，通过“多规合一”平台发送给指标来源单位。

（二）内部审查

指标来源单位依职责对拟出让地块进行核查。对需要第三方开展普查、评估或现场勘察等工作的，在规定期限内，由各指标来源单位自行组织完成评估、勘察等工作。

（三）意见反馈

指标来源单位应当在收到牵头单位发出的资料后10个工作日内（含第三方普查、评估、现场勘察时间）依职责提出技术控制指标和管控要求，确保所提出的指标和要求完整详实、科学合理、标准统一，并通过“多规合一”平台上传反馈给牵头单位，一经上传确认即视为正式意见。

如因特殊情况无法在规定时间内反馈的，可与“用地清单制”牵头单位沟通，根据实际情况延长意见反馈时间一次，延长时间不超过15个工作日。

（四）清单确定

牵头单位汇总各指标来源单位提出的技术控制指标和管控要求，制定“土地资源和技术控制指标清单”，将其作为建设用地供应方案资料之一，按程序报市、区政府审定。

（五）清单交付

经市、区政府审定后，土地出让部门在签订国有建设用地使用权出让合同时，将“土地资源和技术控制指标清单”一并交付用地受让单位。

（六）管理要求

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。确有特殊情况需调整修改的，由提出调整修改的部门向牵头单位发函说明修改原因、修改事项和修改内容，牵头单位依来函内容启动清单修改工作。清单调整修改结果确定后，提出调整修改的部门将协调情况和调整修改结果正式告知用地受让单位，并在“多规合一”平台上保留修改痕迹。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。

四、保障措施

（一）加强信息化技术支撑

市规划和自然资源局应充分运用信息化技术手段，以“多规合一”平台为基础，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。

相关职能部门应按要求在线汇交及更新需依托“多规合一”平台进行核查的空间管控数据，保证数据的及时性、准确性、真实性、合法性、安全性，并承担相应数据的咨询解释服务工作。

（二）建立专人联络组织机制

“用地清单制”牵头单位、指标来源单位应加强人员组织，指派专人跟踪办理（明确1名工作联络人），及时督办跟进本单位平台信息报送、成果上传等清单事项进展，确保本单位报送的信息符合报送要求。

（三）建立问题协调处理机制

“用地清单制”牵头单位应统筹组织相关职能部门和单位，及时协调解决清单制定、修改等过程中遇到的重大疑难问题，确保“用地清单制”有效实施。

五、细则施行

本实施细则自发布之日起试点实施，有效期3年。各区应在本细则印发后30个工作日内制定辖区“用地清单制”实施细则。

前海深港现代服务业合作区内的“用地清单制”，由前海管理局按照《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》、《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局暂行办法》（深圳市人民政府令第232号）和《深圳前海湾保税港区管理暂行办法》（深圳市人民政府令第233号）开展相关工作。

附件：土地资源和技术控制指标清单目录

附件

土地资源和技术控制指标清单目录

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **责任部门** | **管理清单内容** |
| 1 | 市规划和自然资源局 | 包括但不限于：提出地质灾害防治要求、压覆矿产资源查询意见、历史风貌区和历史建筑保护要求、古树名木保护标准与要求、风貌管控条件与管理要求、其他特别保护区域的技术控制指标和管控要求等。 |
| 2 | 市发展和改革委员会 | 包括但不限于：对涉及石油管道和天然气长输管道的，组织并汇总各级管道保护部门提出管道保护要求等意见。协调供电单位核查拟出让地块电力线路（含电力架空线路和电缆）情况，对涉及电力线路迁改的，提出迁改要点和建设管理要求。 |
| 3 | 市工业和信息化局 | 包括但不限于：对拟出让地块提出信息通信基础设施的配套建设要求。协调相关地下通信管线管理单位核查拟出让地块涉及通信管线的情况，对涉及通信管线迁改的，提出迁改要点和建设管理要求。 |
| 4 | 市生态环境局 | 包括但不限于：提出“三线一单”相关管控要求、特别保护区域环境保护要求、土壤污染防治等相关要求。对需要开展环境影响评价的，提出项目环境影响评价报告书的编制要求和指导性建议。 |
| 5 | 市住房和建设局 | 包括但不限于：提出住房类型及建筑面积要求、产权和监管要求、租金和销售限价要求、消防设计具体标准和要求等。对拟出让地块涉及的绿色建筑、装配式建筑、人防工程建设、BIM技术应用等提出管控要求。对拟出让地块涉及的城镇燃气管道，提出管道保护要求。 |
| 6 | 市交通运输局 | 包括但不限于：提出交通设施配建布设、地面建（构）筑物距离标准、特别保护区域保护要求等。对周边既有道路、轨道、场站等交通设施存在交通噪声污染的，提出项目建设交通噪声污染防控建议。对需要开展交通影响评价的，提出项目交通影响评价报告书的编制要求和指导性建议。 |
| 7 | 市水务局 | 包括但不限于：对涉及相关管理范围和保护区域的，提出建设管理、水土保持等标准和要求。对涉及水务设施迁改、接驳等工程的，提出申报、审批要求。对涉及海绵城市建设的，协调住房建设、交通运输等相关行业主管部门，提出海绵城市建设要求。 |
| 8 | 市文化广电旅游体育局 | 包括但不限于：结合文物保护专项规划、文物考古调查评估结果，对涉及地上、地下文物的，提出文物保护技术控制指标和管控要求。 |
| 9 | 市应急管理局 | 包括但不限于：对拟出让地块涉及危险化学品生产、储存、经营的，提出建设和监督实施安全生产的技术控制指标和管控要求。 |
| 10 | 市市场监督管理局 | 包括但不限于：提出项目高标准农田保护的技术控制指标和管控要求。 |
| 11 | 市城市管理和综合执法局 | 包括但不限于：对涉及现状城市树木须保留的，提出现状城市树木保护措施和要求。 |
| 12 | 市气象局（台） | 包括但不限于：提出项目气象灾害、雷电灾害防御的技术控制指标和管控要求。 |
| 13 | 市轨道办 | 包括但不限于：协调市地铁集团有限公司核查拟出让地块涉及的市轨道交通线路情况，提出项目开发建设技术控制指标和管控要求。 |
| 14 | 市产业主管部门 | 包括但不限于：对市级重点产业项目，会同辖区政府拟定产业发展监管协议，提出地块投资强度、产值、土地产出效率等具体指标和监管要求。 |
| 15 | 市政管线相关管理部门 | 包括但不限于：对拟出让地块提出市政设施的配套建设要求。提出管线设施和公共设施连接设计的技术控制指标和管控要求，或提出临时连接点方案。对涉及迁改的，提出迁改要点和建设管理要求。 |
| 16 | 辖区政府 | 配合市级“用地清单制”指标来源单位开展现状核查等相关工作，根据项目实际情况，依职责提出项目人防工程建设等技术控制指标和管控要求。 |
| 17 | 其他相关部门 | 拟出让地块规划要求配套建设公共服务设施、市政设施等相关设施（幼儿园、中小学、居委会、警务室、公交站、消防、邮政等）的，各主管部门依职责提出公共服务设施、市政设施等相关设施的建设管控意见。 |
| 注：具体出让地块“土地资源和技术控制指标清单”的具体内容，由牵头单位和各指标来源单位结合出让地块实际情况、有关配套文件和工作指引共同研究确定。 |