**《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》政策解读**

《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》(深府办规〔2019〕3号，以下简称《处置办法》)，于3月26日经市政府六届一百六十四次常务会议审议通过，并于5月9日在《深圳市人民政府公报》2019年第17期公布实施，有效期五年。

一、出台《处置办法》的目的？

随着我市土地资源紧缺与城市发展的矛盾日益尖锐，急需有效盘活存量用地，开拓发展空间。在当前国家政策导向明确鼓励低效用地再开发的背景下，我市仍有相当数量土地因土地使用权出让合同约定的土地用途与现行城市规划不符而无法开发建设。为盘活和推动存量用地集约节约开发利用，2015年，我市颁布实施了《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》（深规土〔2015〕588号，以下简称“588号文”），该文件已于2017年10月9日到期失效，为进一步盘活我市已出让未建低效用地，特制定本《处置办法》。

二、哪类用地可以适用《处置办法》进行处置？

为更好地解决历史遗留问题，通过封闭运行方式盘活一部分存量低效用地，《处置办法》延续588号文限定的适用范围，即2015年10月9日前经生效法定图则变更土地用途或者调整容积率的已出让未建用地，不包括招标、拍卖、挂牌出让用地。城市更新、土地整备、征地返还用地和非农建设用地等涉及土地用途变更和容积率调整也不适用本办法。

三、生效法定图则变更土地用途，由原土地使用权人继续开发的，应如何处置？

对于经生效法定图则变更土地用途的处置，《处置办法》采取分类处置方式，具体如下：

1.考虑不同用途处置的差异性，细化处置分类。具体分为由商业服务业、工业、物流仓储用地等变更为居住用地的处置，由其他用途变更为文体设施、医疗卫生、社会福利、社会停车场(库)、加气站、变电站和训考场用地的处置，除前述两种情形外其他各类用途之间变更的处置等。

2.为解决我市住房供需矛盾，鼓励变更为居住类的用地建设人才住房。对于由商业服务业用地变更为居住用地的，无偿移交已规划的城市基础设施和公共服务设施用地后，剩余用地按规划核算建筑面积，超出原合同约定建筑面积的部分建设为可销售的人才住房，其余建设为普通商品住房和相关配套设施（含商业）；也可申请将该用地住宅部分均建设为可销售的人才住房，配套商业部分按照有关管理规定建设和销售。

对于由工业、物流仓储用地等变更为居住用地的，无偿移交已规划的城市基础设施和公共服务设施用地后，剩余用地按规划核算建筑面积，并全部建设为可销售的人才住房，其中配套商业部分按照有关管理规定建设和销售。

3.鉴于部分城市基础设施和公共服务设施用地的特殊性，特别规定该类用地可由原土地使用权人继续开发建设。即由其他用途用地变更为文体设施、医疗卫生、社会福利、社会停车场（库）、加气站、充电站和训考场用地的，经征得市级相关行政主管部门同意后，可以由原土地使用权人按生效法定图则继续开发建设。

4.兼顾利益平衡，调整变更为商业用地情形的处置。《处置办法》针对由工业、物流仓储用地变更为商业服务业用地的，无偿移交已规划的城市基础设施和公共服务设施用地后，剩余用地按规划核算建筑面积，将超出原合同约定建筑面积部分的20%建设为办公用房或法定图则未规划的公共配套设施用房并无偿移交政府。

在符合《深圳市城市规划标准与准则》等规定的条件下，由居住、工业、物流仓储用地变更为商业服务业用地的，经专题研究论证，也可按法定图则调整程序申请将该地块调整为居住用地，其住宅部分建设为可销售的人才住房，配套商业部分按照有关管理规定建设和销售。

四、土地用途不变或部分用途变更为城市基础设施和公共服务设施用地但主导用途不变情形下提高容积率的，应如何处置？

对于容积率提高增加建筑面积的情形，按照不同用途制定了不同的处置方式，具体如下：

1.商业用地增加建筑面积的，除无偿移交需建设的城市基础设施和公共服务设施用地外，还应将超出原合同约定建筑面积部分的20%建设为办公用房或法定图则未规划的公共配套设施用房并无偿移交政府。

居住用地增加建筑面积的，除无偿移交需建设的城市基础设施和公共服务设施用地外，超出原合同约定建筑面积的部分均建设为可销售的人才住房。

城市基础设施和公共服务设施用地增加建筑面积的，无偿移交规划的其他城市基础设施和公共服务设施用地后，直接按照法定图则继续开发建设。

对于工业、物流仓储用地增加建筑面积的，由市政府或主管部门另外规定。

2.例外情形的处置方式。对于原土地使用权人按照法定图则无偿移交城市基础设施和公共服务设施用地后，继续开发建设的建筑面积低于原土地使用权出让合同约定建筑面积的，为保障土地使用权人开发权益，明确规定此类情形在符合《深圳市城市规划标准与准则》等规定的条件下，经专题研究论证，可按法定图则调整程序申请按照原土地使用权出让合同约定的建筑面积开发建设。确实无法按照原土地使用权出让合同约定的建筑面积开发建设的，按照相关政策规定予以补偿。

五、《处置办法》如何保障公共服务设施和城市基础设施优先实施？

对于已规划的公共服务设施和城市基础设施，在申请土地用途变更或者容积率调整时，均应先无偿移交该类规划用地，但对于变更为文体设施、医疗卫生、社会福利、社会停车场（库）、加气站、充电站和训考场用地由原土地使用权人按生效法定图则继续开发建设的除外。

鼓励无偿移交生效法定图则未规划的公共配套设施用房。对于变更为商业服务业用地及商业服务业用地增加建筑面积的，需无偿移交超出原合同约定建筑面积部分的20％，原土地使用权人可选择以生效法定图则未规划的公共配套设施用房形式无偿移交政府。

六、土地使用权期限如何计算？

《处置办法》规定土地用途变更后的土地使用权期限按照法律规定的最高年期确定。土地使用权起始日期维持原土地使用权出让合同约定不变，但变更后宗地的土地用途仅为居住用地且住宅部分均建设为可销售的人才住房的，土地使用权起始日期可重新计算。

容积率调整但不涉及土地用途变更的，土地使用权期限和起始日期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

七、地价计收方面，是否与地价测算规则存在差异？

《处置办法》对部分土地用途变更类的处置方式涉及的地价缴纳做出调整，具体如下：

1.土地用途变更的处置，由原土地使用权人继续开发建设的，需缴纳的地价为继续开发建设部分剩余年期市场价格与原土地使用权出让合同约定用途剩余年期市场价格的差值。差值为负的，按差值予以补偿，但补偿金额不得超过已缴纳地价的剩余年期残值，补偿金额在土地整备计划中列支。

2.可销售人才住房的地价暂按商品住房用地市场价格的30%确定，如我市地价测算规则对此进行调整的，从其规定。

3.按照本办法规定移交政府的建筑面积产权归政府，不缴地价。

八、与588号文相比，《处置办法》在审批程序方面有哪些修改？

1.明确职责主体。《处置办法》明确市规划和自然资源主管部门派出机构负责已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置工作；明确市住房主管部门负责按照《处置办法》建设的人才住房的后续管理工作。

2.细化公示环节。拟审定的已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置方案应在部门网站公示征求意见，公示时间不得少于7个工作日，公示的时间和地点应在深圳特区报或深圳商报上发布。

3.增加衔接条款。鉴于部分用地在588号文有效期同申请处置，但未在有效期内完成处置。为做好政策衔接，避免因政策修订而导致新的问题产生，《处置办法》规定对于在588号文试行期满前即2017年10月9日前审定处置方案的，可按照原处置方案处理。

4.建立督促机制。为了加快解决该类低效用地问题，敦促土地使用权人及时申请处置，《处置办法》规定原土地使用权人未在本办法有效期内申请处置的，不再受理相关申请，依法收回土地使用权。