

## 《龙岗区非农建设用地管理办法(2025年修订)（征求意见稿）》公众反馈意见采纳情况表

备注：征求意见期间共征集社会公众意见 20 条，经研究采纳意见 11 条，部分采纳 1 条，解释说明 8 条。

序号	办法条文	对应条款	反馈意见及建议	采纳情况	情况说明
1	第三条	第一款	<p>第三条【职责分工】，区规划与自然资源专题会（以下简称“区专题会”）负责审定占用 200 平方米以上已完善征（转）地补偿手续用地落实、跨社区落实、跨街道调整、历史遗留问题（未建房户）等重大事项。建议明确“200 平方米以上”是针对占用已完善征（转）地补偿手续用地落实还是跨社区落实、跨街道调整历史遗留问题（未建房户）等重大事项，避免歧义。</p>	采纳	<p>已根据最新的职权分工，修改调整条文表述。</p>
2	第五条	第一款第（一）项	<p>建议不要限制在原建制镇范围内进行非农调整了，直接全龙岗区统筹指标，允许非农建设用地跨街道调整。</p>	解释	<p>本次修订已在 2020 版《龙岗区非农建设用地管理办法》的基础上扩大了可调整范围，对本社区无法安排的，经批准可在本街道或原建制镇范围内安排。</p> <p>由于龙岗区东西经济发展差异较大，同时非农建设用地为助力经济发展资源，从长远角度看，为保障发展较落后地区的经济发展，不适宜将可调整范围扩大到全区。另外，跨街道调整存在监管困难等问题。</p>
3	第五条	第一款第（一）项	<p>修订建议：在第五条第（一）项后增加内容“因城市更新和土地整备利益统筹项目需要的，经批准可跨街道使用”。</p> <p>理由：对于城市更新项目，存在部分股份公司非农指标有限，为盘活更新项目，在以往实践中，有跨街道调入非农指标至更新项目的案例，建议保留该做法。</p>	部分采纳	<p>本办法已规定因城市更新或土地整备利益统筹项目需要可对非农建设用地进行调整，对本社区无法安排的，经批准可扩大至原建制镇范围内安排。</p> <p>由于龙岗区东西经济发展差异较大，同时非农建设用地为助力经济发展资源，从长远角度看，为保障发展较落后地区的经济发展，不适宜将可调整范围扩大到全区。另外，跨街道调整存在监管困难等问题。</p>

序号	办法条文	对应条款	反馈意见及建议	采纳情况	情况说明
4	第六条	第一款	<p>修订建议:将“未落实或悬空的非农建设用地,优先在城市更新或土地整备利益统筹项目中落实”修改为“未落实或悬空的非农建设用地,优先在城市更新项目或土地整备利益统筹项目中落实,也可按本办法落实用地、调整和开发”。</p> <p>理由:已立项的城市更新需要使用非农指标的,已经调入并使用;对于未立项的项目,根据国家、深圳市规定由政府实施城中村改造,不再适用原更新模式,因此,未落实或悬空的非农建设用地已难以用于城市更新项目。为盘活集体非农建设用地指标,建议同意未落实或悬空的非农建设用地可以按本办法落实用地、调整和开发。</p>	采纳	已修改调整条文表述。
5	第六条	第一款	<p>第六条【指标落实】，“依据‘102号文’划定标准尚未落实的非农建设用地,按工商用地落实。未落实或悬空的非农建设用地,优先在城市更新或土地整备利益统筹项目中落实。”建议明确这里是非农建设用地还是非农建设用地指标?</p>	采纳	已修改调整条文表述。
6	第七条	第一款	<p>90年代建的厂房,现在已经比较破旧了,建议允许由地方社区股份公司自主开发产业项目。</p>	采纳	已新增该类可调整情形。
7	第七条	第二款第(一)项	<p>第七条【用地调整】，“非农建设用地指标调整后,原用地属于空地的,建议申请调整时同步将土地纳入国有储备。”与《龙岗区非农建设用地管理办法》(深龙府办规〔2020〕2号)保持一致。</p>	采纳	已修改调整条文表述,与《龙岗区非农建设用地管理办法》(深龙府办规〔2020〕2号)保持一致。
8	第七条	第二款第(一)项	<p>能不能允许建成区非农指标调至空地,并且无需自行拆除调整前用地地上建筑物?</p>	解释	<p>建成区原则上不得调至空地。建成区非农建设用地已享受非农建设用地指标权益,允许建成区非农建设用地指标调至空地且无需自行拆除调整前用地地上建筑物违背了“房地一体”的房地产登记原则。</p>

序号	办法条文	对应条款	反馈意见及建议	采纳情况	情况说明
9	第七条	第二款第（一）项	该办法第七条【用地调整】，符合可调整情形的，按以下规定调整：（一）按“建成区调建成区，空地调空地，空地调建成区”原则进行调整置换。建成区原则上不得调至空地，若原农村集体经济组织自行理清经济关系，将地上建筑物拆除，将用地纳入国有储备的，可视为空地进行调整。非农建设用地指标调整后，原用地属于空地的，应在申请调整时同步将土地纳入国有储备；原用地属建成区的，建筑物可保留使用，不得加建、扩建、改建。建议将其中“将地上建筑物拆除，将用地纳入国有储备的，可视为空地进行调整。”修改为“将地上建筑物按重置价补偿并完成征转地手续且纳入国有储备的，可视为空地进行调整。”理由：土地收储和征转有现行的政策可参照执行，可行性高。	解释	用地调整的调整方式为空地调空地，建成区原则上不得调至空地。建成区调至空地为特例情况，需原农村集体经济组织自行理清经济关系，将地上建筑物拆除，用地纳入国有储备，方可视为空地进行调整。原农村集体经济组织对地上建筑物是否需拆除具有自主决定权，相关费用由其自行承担。
10	第七条	第二款第（二）项	第七条【用地调整】，“按批准用途原规模调整。”具体含义不太好理解，建议进一步表述清晰。	采纳	已修改调整条文表述。
11	第七条	第二款第（三）项	该办法第七条【用地调整】，符合可调整情形的，按以下规定调整：（三）“未建非农建设用地与规划冲突的，优先按原用地规模在原地等面积调整；原地确难调整的，可通过腾挪建筑量的方式调整至同一社区内同一土地用途同一权利人的其他可开发非农建设用地上落实。”建议补充修改完善，减少分歧。理由：1、原地等面积调整是否为调整用地规划，还是指调整用地范围？2、腾挪建筑量的方式，是否需同时满足规划容积率的审查要求？	解释	1. 原地等面积调整指根据用地规划调整非农建设用地红线范围。规划的修改需根据《深圳市城市规划条例》（2019年）、《深圳市法定图则制定及局部调整工作规程（2023）》等相关规定进行修改。 2. 腾挪建筑量的方式，需同时满足规划容积率的审查要求。对于其他政策规章已有规定的内容，本办法不再重复规定。

序号	办法条文	对应条款	反馈意见及建议	采纳情况	情况说明
12	第七条	第二款第（四）项	<p>该办法第七条【用地调整】，符合可调整情形的，按以下规定调整：（四）“用地批复未明确将其纳入非农建设用地管理范畴的扶贫奔康用地、同富裕用地，可参照国有已出让用地按原批准用途参与城市更新或土地整备利益统筹项目。”建议修改为：用地批复未明确将其纳入非农建设用地管理范畴的扶贫奔康用地、同富裕用地，可参照国有已出让用地按原批准用途参与或调入城市更新和土地整备利益统筹项目作为合法土地使用。理由：1、扶贫奔康用地、同富裕用地仍属于社区股份公司合法权益用地。2、部分扶贫奔康用地存在无法原地参与项目使用的情况，需要进行调整。</p>	解释	<p>用地批复未明确将其纳入非农建设用地管理范畴的扶贫奔康用地、同富裕用地仅为政策扶持性用地，并不属于按照《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府〔1993〕283号）、《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）按照人口数、户籍数划定的用地。此二类用地现状为建成区的，不宜通过异地调入的方式参与城市更新和土地整备利益统筹项目。</p>
13	第七条	第二款第（五）项	<p>已经完成了非农预调的城市更新项目，现在已调三年仍未立项，但项目还在继续往下推，建议对于这种情形不要视为未调整，而是允许适当延期。</p>	采纳	<p>相关符合条件项目允许延期。</p>
14	第八条	第一款第（一）项	<p>第七条规定“按批准用途原规模调整”，第八条规定“未建非农建设用地，按原批准用地面积和已生效法定图则规划进行开发建设，并应签订土地使用权出让合同”，同样是批准为工业用地，有的非农建设用地只能建工业，但有的规划是居住，就可以按居住建，存在不公平。建议政策从公平性的角度考虑修编。</p>	采纳	<p>已修改调整条文表述。</p>
15	第八条	第一款第（三）项	<p>建议第八条【开发建设】“（二）未建部分具备独立开发条件的可申请分宗，经区专题会批准后可按空地进行开发建设。”改为“（二）规划为工业用途的非农建设用地，未建部分具备独立开发条件的可申请分宗，经区专题会批准后可按空地进行开发建设。”理由：优先促进产业用地发展。</p>	采纳	<p>已修改调整条文表述。</p>

序号	办法条文	对应条款	反馈意见及建议	采纳情况	情况说明
16	第八条	第一款第(三)项	<p>修订建议:将“规划为工业用途的建成区非农建设用地,如原农村集体经济组织自行理清经济关系并将建筑物拆除,可按空地进行开发建设”修改为“规划为工业、工商或居住用途的建成区非农建设用地,如原农村集体经济组织自行理清经济关系并将建筑物拆除,可按空地进行开发建设”。</p> <p>理由:建成区中法定图则规划为居住或工商用途的土地,集体有意通过调入非农建设用地指标,拆除建成区地上建筑物的方式,盘活用地,进行工商用地或居住用地开发建设,以保障集体合法权益。因此,建议不局限于规划为工业用途的建成区,应明确为“规划为工业、工商或居住用途的建成区”。</p>	解释	<p>为鼓励产业发展,本办法允许规划为工业用途的建成区非农建设用地在原农村集体经济组织自行理清经济关系并将建筑物拆除后按空地进行开发建设。规划为工商或居住用途的建成区的自拆重建需综合考虑提供支持和服务的一系列公共设施与商业设施(如基础生活配套、医疗健康配套、交通出行配套、行政与公共安全配套等),其二次开发可通过城市更新项目和土地整备利益统筹进行。</p>
17	第八条	第二款	<p>第八条【开发建设】,建议与市级提容政策相衔接,规定非农建设用地签订合同后提高容积率按相关规定执行。</p>	采纳	<p>已修改调整条文表述。</p>
18	第九条	第一款	<p>第七条、第八条中有因城市更新项目中使用和自主开发建设的情形,建议在第九条的指标核销情形中同步补充在城市更新项目中使用、已享受非农建设用地权益自主开发建设的情形。</p>	采纳	<p>已修改调整条文表述。</p>

序号	办法 条文	对应 条款	反馈意见及建议	采纳 情况	情况说明
19	其他	/	现在城市更新项目推不动，且面临项目清退，后续非农如何参与城中村改造，建议新增条款规定。	解释	城中村改造并非本次非农建设用地管理办法管理范畴。
20	其他	/	<p>因统建用地划定以及土地出让给社区股份合作公司，社区股份合作公司自行或委托他人合作建成统建楼后，统建楼初始登记在股份合作公司名下，如何将股份合作公司名下的统建楼分户转移登记给村民，以及对于早年股份合作公司已办理统建楼产权证至股份名下的，如何将股份合作公司名下的统建楼分户转移登记给村民，以上目前缺乏明确的操作指引，导致股份公司需承担统建楼的每年房产税，增加股份公司的负担和债务压力。同时，因统建用地指标是按100平方米/人、建筑面积不超过480平方米划定，统建用地指标是城市化后政府保障村民居住用房的措施，属于村民的居住利益，转移至村民名下应当免收相关转让税费、免缴地价，但目前没有相关政策予以明确，如按商品房交易转让又会让村民产生大量的税费，也不符合统建用地指标划定的精神。</p>	解释	产权登记、房产税并非本次非农建设用地管理办法管理范畴。