

(附件请在揭阳市人民政府门户网站 - 政府信息公开目录下载, 网址: <http://zwgk.jieyang.gov.cn/OpenInfoView.action?theID=150919>)

揭阳市人民政府办公室关于印发揭阳市严格 落实控规单元规范土地征收整合储备 工作实施办法的通知

揭府办〔2018〕68号

各县(市、区)人民政府(管委会), 市府直属有关单位:

《揭阳市严格落实控规单元规范土地征收整合储备工作实施办法》已经市委、市政府同意, 现印发给你们, 请认真组织实施。实施过程中遇到问题, 请径向市城乡规划局反映。

揭阳市人民政府办公室

2018年7月22日

揭阳市严格落实控规单元规范土地 征收整合储备工作实施办法

为推动统一规划、成片开发、聚焦发展，保障城乡规划有效实施，引领城市有序建设，促进社会经济跨越发展，根据《揭阳市人民政府办公室关于加强规范土地征收储备供应工作的若干意见》（揭府办〔2018〕67号），制订本实施办法。

一、控规单元的划定、编制与审批

本办法所称控规单元，是指经法定程序批准的控制性详细规划所划定的规划控制单元，或因城市发展需要，对重要功能区、重要节点、重大建设项目、成片开发区等确需深入研究而编制的规划控制单元。

控规单元的划定，必须坚持政府主导、规划统筹，根据现行城乡规划要求，结合城市发展需要和土地利用情况，以路网、街区为基础，因地制宜，科学划定。

控规单元都应经过法定程序批准才能实施。

二、严格落实控规单元规范土地管理

存在以下用地与建设情况的，必须严格落实用控规单元规范土地管理和建设：

（一）需要土地征收储备的：

1. 重要功能区、重要节点、重大建设项目、具有成片开发条件等区域的建設需要新征土地的；
2. 完善存量土地使用安排需要新征土地的；
3. 其他需要新征土地的。

(二) 需要土地整合储备的：

1. 现有土地用途、建（构）筑物使用功能不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施的；
2. 用地零散、效率低下或不利于城市空间和功能战略性优化的；
3. 现有建（构）筑物外观形象不符合城市景观要求，或建（构）筑物存在安全隐患的；
4. 存在闲置土地的；
5. 存在违法用地或违法建设的；
6. 解决土地历史遗留问题的；
7. 其他需要整合的。

(三) 需要进行城市更新改造的。

(四) 其他需要优化和调整控规单元，可以再开发再利用的情况。

三、控规单元土地情况查核

土地情况查核，应当包括：

(一) 城乡规划情况：控规单元内土地的用地性质、四至范围、用地面积、控制指标（容积率、绿地率、建筑密度、建筑限高）、配套设施、配建要求等；

(二) 土地利用总体规划情况：控规单元内土地的分类、用途、四至范围、用地面积等；

(三) 土地征收情况：控规单元内土地征收情况，包括已征已供、已征未供、已征未批、批而未征、未征用地、留用地等；

(四) 土地供应情况：控规单元内土地权属，供地方式、时间、性质、用途，四至范围、用地面积等情况。

(五) 土地现状情况：控规单元内土地现状利用情况，包括已建未建情况、建筑物报批情况、建（构）筑物使用功能及权属、建筑形象、建筑规模、建筑用地占比等；

根据上述查核情况，分类整理归纳，形成土地利用报告及CAD矢量图件。

四、土地征收整合储备

(一) 编制控规单元土地征收整合储备规划指引。根据土地查核情况和土地征收整合储备政策指引，结合现行规划要求，提出征收整合、土地置换、拆迁安置等规划指引，划定拟征收整合储备土地范围，明确各有关单位工作任务和要求。

(二) 出台土地征收整合储备政策指引。按照政府主导、尊重历史、依法依规、分类处理的原则，结合土地查核情况，分别对集体土地（农用地、合法集体建设用地、非法集体建设用地）、国有土地（已供未建、已供已建或在建、改变土地用途）、历史遗留问题土地的征收整合储备提出针对性政策指引。对于比较复杂的历史土地，可由区政府（管委会）常务会议研究决定，按“一地一策”，纳入到土地征收整合储备方案。

(三) 制订土地征收整合储备方案。按照控规单元土地征收整合储备规划指引和土地征收整合储备政策指引，制订土地征收整合储备方案，经市土地管理委员会审议通过后上报市政府审批。

(四) 实施土地征收整合储备工作。按照市政府批准的土地征收整合储备方案，依照有关法定程序，组织实施土地征收整合储备工作。

五、优化规划，引领建设

(一) 科学规划。充分发挥法定规划对土地利用的指导和调控作用，积极配合重点发展区域、发展平台以及重点项目建设需要，开展功能片区和功能组团控规编制。根据城市发展战略，审视规划实施存在的问题，按照科学引领、提前谋划、合理布局、集约用地的原则，优化城乡规划和土地利用总体规划，服务城市建设和经济发展。

(二) 加强城市设计。在城市重点片区，推进城市设计，从整体平

面和立体空间上统筹城市建筑布局、协调城市景观风貌，提出公共空间、交通组织、市政设施、建筑形态（高度、体量、风格、色彩）等控制要求，指导片区控规的编制和修改。以城市设计引领开发建设，注重控规单元的生产生活态势研究，结合控规单元场地环境进行建筑设计，深入单元内保留建筑的利用价值研究，处理好新旧建筑物的协调关系，形成科学合理的城市设计要求，纳入到土地开发建设条件，以科学的建筑方案和良好业态指导土地出让，提升土地效益，重塑城市形象，增强城市活力。

（三）节约集约用地。严格土地使用标准，合理确定人均用地、用地结构、容积率、建筑密度、绿地率等规划控制标准。依法依规处置闲置土地，促进土地有效利用。对不符合规划、不按规划建设、低效使用、存在历史遗留问题等土地，综合考虑规划的完整性和土地权属人的合法权益，按照集约节约用地的要求统筹整合，用专业方法把土地要素再规划、再建设，挖掘土地利用潜力，拓展土地利用空间。

（四）精细管理。结合土地征收整合储备查核情况，对土地征收成本、整合成本、改造成本以及配套道路、公共设施建设成本等进行测算，在考虑社会整体利益最大化和规划空间布局合理的基础上，推算土地开发的各项经济技术指标。对于比较复杂的历史用地，在符合规划和规范的前提下，可以采用适当调整规划条件等方式，达到经济测算平衡，推进项目建设与城市整体升级改造同步。

六、实施步骤

（一）划定控规单元范围。结合现行城乡规划、土地利用总体规划、土地利用现状以及城市发展要求，通过查看卫星影像图、地形图和现场踏勘等方法，划定控规单元范围。

责任部门：市城乡规划局

时间要求：提出规划单元管理要求起 10 个工作日内

(二) 查核控规单元土地情况。根据控规单元范围图, 全面摸清控规单元所有土地的规划情况、土地征收情况、土地供应情况、现状情况等, 形成土地利用报告及 CAD 矢量图件。

责任部门: 市国土资源局、各区政府(管委会)

时间要求: 收到任务书和规划单元图册起 20 个工作日内

(三) 编制土地征收整合储备规划指引。根据土地查核情况和土地利用报告, 划定拟征收整合储备用地范围, 提出规划指引, 明确有关单位工作任务。

责任部门: 市城乡规划局

时间要求: 收到控规单元土地利用报告起 10 个工作日内

(四) 制订土地征收整合储备方案。根据市政府有关政策, 按照土地征收整合储备规划指引, 结合实际情况, 制订土地征收整合储备方案。

责任部门: 各区政府(管委会)、市国土资源局

时间要求: 收到规划指引起 30 个工作日内

(五) 实施土地征收整合储备工作。根据市政府批准的土地征收整合储备方案, 组织实施土地征收整合储备工作。

责任部门: 各区政府(管委会)、市国土资源局

时间要求: 征收整合储备方案批准起 60 个工作日内

七、职责分工

(一) 市城乡规划局: 结合现行城乡规划、土地建设现状以及城市发展要求, 划定控规单元范围; 结合土地查核情况和土地利用报告, 编制土地征收整合储备规划指引; 根据城市发展的需要, 按程序调整相关城乡规划。

(二) 市国土资源局: 负责牵头组织查核控规单元内土地的土地利用总体规划情况、土地征收情况、土地供应情况、土地现状情况, 形成土地利用报告及 CAD 矢量图件; 研究制订土地征收整合储备政策指引;

指导各区政府（管委会）制订土地征收整合储备方案；负责土地征收审核报批工作；根据城市发展需要，按程序调整土地利用总体规划。

（三）各区政府（管委会）：土地征收整合实施责任主体，负责统一组织实施辖区内土地摸查、现状调查和征收储备等土地征收整合储备工作，结合土地征收整合储备情况组织进行经济测算，制订、实施土地征收整合储备方案。

（四）市财政局：负责土地征收整合储备资金拨付和管理。

（五）其他部门：按照市政府土地征收整合储备有关职责分工，配合做好相关工作。

八、保障措施

（一）加强组织领导。成立市、区两级土地整合储备工作领导小组，市级领导小组由市政府叶牛平市长担任组长、吴毅青副市长担任副组长，成员由市城乡规划局、国土资源局、财政局、各区政府（管委会）主要负责人组成，负责对涉及重大政策、重大事项进行决策和协调；领导小组下设办公室，设在市城乡规划局，办公室人员从相关部门和各区抽调。各区政府（管委会）要相应成立区级工作领导小组，切实担起主体责任，落实责任分工，细化具体工作。

（二）加强政策保障。按照尊重历史、依法依规、分类处理原则，研究制订土地征收整合储备相关配套政策，指导和保障土地征收整合储备工作顺利推进。

（三）加强资金保障。市级统筹、保障土地征收整合储备资金，确保资金按时拨付。加强资金支付审核、监管，依法依规合理使用。

本办法适用于揭阳市区土地征收整合储备工作，自印发之日起实施。揭东区行使县级管理权限过渡期内，土地征收整合储备工作应参照本办法执行，控规单元土地征收整合储备规划指引、土地征收整合储备方案须分别报市城乡规划局、市国土资源局备案。

其他县（市、区）参照执行。

- 附件：1. 土地征收整合储备方案（模板）
2. 土地征收整合储备控规单元现状调查（模板）、控规单元土地征收整合储备规划指引（模板）
3. 关于控规单元土地征收整合储备的政策指引

（附件请在揭阳市人民政府门户网站 - 政府信息公开目录下载，网址：<http://zwgk.jieyang.gov.cn/OpenInfoView.action?theID=150921>）

揭阳市人民政府办公室关于印发揭阳市大气环境质量改善方案（2018—2020）的通知

揭府办〔2018〕73号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属有关单位：

《揭阳市大气环境质量改善方案（2018—2020）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到问题，请径向市环境保护局反映。

揭阳市人民政府办公室

2018年8月9日