附件2

《湛江市建设用地带设计方案出让实施方案（试行）》（征求意见稿）起草说明

湛江市自然资源局起草了《湛江市建设用地带设计方案出让实施方案（试行）》（征求意见稿），现针对文件制定有关事宜作说明如下：

一、文件的制定背景说明

为进一步深化工程建设项目审批及土地供应审批制度改革，引入带设计方案出让模式，加快项目落地，强化城市建设管控，提升城市品质，实现高质量发展的目标，

二、政策依据说明

本《实施方案》根据《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）、《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）相关要求制订。

三、政策主要内容解读

**（一）“带设计方案出让”的概念**

“带设计方案出让”是指在土地出让时，将设计方案作为出让公告的一部分，土地成交后要求竞得人按照设计方案开发建设的出让模式。

**（二）“带设计方案出让”与传统出让模式的区别**

1.设计方案编制主体不同。“带设计方案出让”设计方案编制主体是区政府（管委会）。传统出让模式设计方案编制主体是土地竞得人。

2.设计方案编制时间节点不同。“带设计方案出让”设计方案编制时间节点在土地出让前。传统出让模式设计方案编制时间节点在土地出让后。

3.设计方案内容要求不同。“带设计方案出让”的设计方案已在土地出让前编制完毕，要求土地竞得人按设计方案开发建设，但原则上允许调整深化。传统出让模式由土地竞得人自主设计，对设计方案不作具体要求。

**（三）“带设计方案出让”适用范围**

“带设计方案出让”适用于以下用地：

1.工业用地（含新型产业用地）、仓储用地、商服用地、保障性住房用地、文化设施用地、教育用地、科研用地、体育用地、医疗卫生、公共设施用地、公园与绿地等；

2.市重大平台和重要交通枢纽区域（城轨站、地铁站等）标志性项目用地。

**（三）“带设计方案出让”实施程序**

1.编制设计方案。区政府（管委会，不含开发区，下同）组织设计单位编制拟出让用地设计方案。

2.申请与审查。区政府（管委会）向市自然资源局申请办理建设工程设计方案技术审查，委托施工图审查机构进行施工图设计文件技术审查。市自然资源局和施工图审查机构在受理申请5个工作日内出具预审意见（需征求相关单位意见的除外）。

3.对外发布。区政府（管委会）将已通过技术审查的设计方案提交市自然资源局办理用地出让业务。市自然资源局将设计方案纳入出让方案，经批准后在出让公告中发布设计方案。

4.核发正式证书。在签订出让合同之日起5个工作日内，竞得人向市自然资源局申请办理《建设工程规划许可证》，市自然资源受理10个工作日内核实申请单位为竞得人后直接核发《建设工程规划许可证》。具备条件的市自然资源局可一并受理《不动产权证书》业务，并同时核发《建设工程规划许可证》和《不动产权证书》。竞得人向施工图审查机构申请办理《施工图审查合格书》。施工图审查机构受理2个工作日内核实申请单位为竞得人后直接核发《施工图审查合格书》。

**（四）“带设计方案出让”实施要点**

1.区政府（管委会）职责。区政府（管委会）以自愿为原则提出带设计方案出让申请，组织设计单位编制设计方案报相应部门审查，对设计方案履行情况跟踪管理；自然资源部门开展设计方案审查，编制设计方案，核发《建设工程规划许可证》；各级住房城乡建设局指导施工图审查机构开展施工图（含消防、人防等）联合审查出具施工图设计文件预审意见；核发《建筑工程施工许可证》。市住房城乡建设局负责办理应建或易地修建防空地下室的民用建筑项目许可。

2.设计方案设计深度。各区政府（管委会）在组织编制设计方案时应综合考虑项目特点和用地实际情况，选择合理的设计深度。工业用地、仓储用地、文化设施用地、教育用地和医疗卫生用地项目设计方案编制深度一般应达到核发正式证书的要求。

3.设计方案调整深化。土地成交后，确需调整带设计方案的，可在不涉及规划条件变更的前提下，在不调整规划方案和建筑方案中的外立面、色彩、建筑高度、层数的情况下，按程序申请办理，不再调整出让合同。概念性设计方案则可由竞得人深化后办理相关手续。

4.设计方案调整审查。市自然资源局和市住房城乡建设局既要指导竞得人进一步调整深化设计方案，也要坚持保留设计方案的核心要素，规范设计方案调整审查。

**（五）“带设计方案出让”实施要求**

1.强化市、区联动。区政府（管委会）应与市自然资源局、市住房城乡建设局加强联动，合力做好带设计方案出让工作。

2.规范方案编制和调整审查。区政府（管委会）在组织编制设计方案时应选择合理的设计深度。市自然资源局和市住房城乡建设局要按程序审查设计方案开展调整。

3.严格跟踪管理。区政府（管委会）应积极履行项目监管责任，发现竞得人不按设计方案开发建设，应督促纠正和处置。