

广东省自然资源厅：

五种情形不予批准土地征收成片开发

广东建设报讯 记者刘洁、通讯员范原远报道：11月1日，广东省自然资源厅印发《关于规范土地征收成片开发工作的通知》（以下简称《通知》），进一步规范土地征收成片开发工作，加强耕地保护、节约集约用地以及生态环境保护，切实维护被征地农民合法权益。

每年编制一个土地征收成片开发方案

《通知》明确，土地征收成片开发范围用地应当位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。国土空间规划批准生效前，拟实施土地征收成片开发用地应当位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内，并与正在编制的国土空间规划充分衔接。

根据《通知》，土地征收成片开发方案由地级以上市人民政府和县级人民政府组织编制，原则上每年编制一个土地征收成片开发方案。除广州开发区（广州高新区）外，各类开发区、功能区、双边合作平台、示范区、自贸区、国家新区管理机构等不作为方案编制主体。

《通知》规定，土地征收成片开发方案应当包括成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；成片开发范围国土空间规划情况；成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年



涉及占用永久基本农田和生态保护红线的，不予批准土地征收成片开发方案。资料图片

度实施计划（含年度土地征收计划）；一个完整的成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例；成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。其中，成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例一般不低于40%，并且拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%。

五种情形不批准土地征收成片开发方案

《通知》规定，有以下5种情形之一的，不予批准土地征收成片开发方案；涉及占用永久基本农田和生态保护红线

的；编制主体行政区域内近五年平均供地率小于60%或土地闲置率（指已认定为闲置土地加上疑似闲置土地占已供应土地面积的比率）大于5%的；编制主体行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在以下情形中的两种及以上的：近五年平均供地率小于60%、土地闲置率大于5%、综合容积率小于0.5；编制主体行政区域内国家级新区存在以下情形中的两种及以上的：近五年平均供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均GDP低于全省平均水平；已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的，不得批准新的成片开发方案。

《通知》还要求，编制土地征收成片开发方案，应当召开成片开发范围内村民会议或者村民代表会议，充分征求农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，未经同意不得申请土地征收成片开发。

目前，省自然资源厅正在按程序将不跨县区的土地征收成片开发方案的审批权委托下放各地级以上市人民政府实施。职权委托后，省自然资源厅将采取“双随机、一公开”等方式加强对各市的监督检查，对弄虚作假或者违规审批土地征收成片开发方案的，责令限期改正。情节严重的，将报请省政府收回委托权，依规依纪追究相关人员责任。

前三季度新建商品房销售同比下降 惠州举办房地产行业座谈会

广东建设报讯 记者刘洁、通讯员赵丽霞报道：近日，惠州市住房和城乡建设局局长严戈科出席惠州市房地产行业协会举办的行业交流座谈会，并解答房地产企业关心的问题。

与会人员共同学习了习近平总书记在《求是》杂志发表的重要文章《扎实推动共同富裕》，学习回顾了近期国务院、住建部关于房地产市场健康发展的整体态势不会改变、落实房地产长效机制的部署，以及全国房地产金融工作座谈会关于准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度的精神。

会议传达了广东省和惠州市第三季度经济分析工作会议精神。据惠州市统计局的统计数据，今年前三季度，该市新建商品房销售面积、商品房销售套数和成交金额都较去年同期下降。严戈科表示，惠州前三季度大部分主要经济指标增长排名在全省前列，经济长期向好的基本面持续显现。房地产企业要观大势，看长远，坚定发展信心。同时，企业要秉承理性、规范的理念，讲信誉、重质量，科学规范经营管理行为，不断提升品质品位，多多开发建设精品楼盘，提升惠州的百姓居住条件和生活环境，为增强惠州人民的幸福感和获得感做出更大贡献。

严戈科提出，要进一步加强政企沟通，银企沟通，帮助房地产企业解决发展过程中遇到的困难和问题，进一步优化营商环境，构建良好政企关系，共同推进房地产市场平稳健康发展。

与会企业代表踊跃发言，就目前的预售资金监管、预售证审批、房企缴纳维修基金、竣工备案、装配式建筑等措施，反映在实施过程中遇到的困难和存在的主要问题，并向政府相关部门提出了意见和建议。惠州市住房和城乡建设局现场对一些政策措施给予了解释，对一些问题和建议将进一步研究具体解决措施。

深圳就既有非居住房屋改造为保障性租赁住房公开征求意见

“非居改保”应遵循三个基本原则

广东建设报讯 记者唐培峰报道：11月1日，深圳市住房和建设局就《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知》（以下简称《通知》）公开征求意见。《通知》指出，改造后的保障性租赁住房面向本市的新市民、青年人等群体出租，租金标准按相关规定执行，年度租金涨幅不超过5%。

“非居改保”需满足相关条件

《通知》主体内容包括“非居改保”的适用范围、基本原则、改造条件、改造要求、改造程序、监督管理、退出机制、保障措施等各个方面。

其中，在适用范围方面，《通知》明确，闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓库等非居住类存量房屋，可申请改造为保障性租赁住房。为保障该市产业发展空间，《通知》还明确，工业用地或者物流用地厂房、研发用房、仓库等非居住存量房屋，在满足产业发展需求的前提下方可进行改造。实施过程中，由产业部门根据产业发展规划和要求研究出具是否同意改造的意见。

“非居改保”应遵循三个基本原则：一是合理选址，供需匹配；二是市场运作，政策支持；三是市级统筹，区级实施。此外，“非居改保”在建筑用途、产权、现状以及改造利害关系人的权益

保障等方面，需满足相关条件，包括：不动产权证（或建设工程规划许可证）证载用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房或者仓库等非居住用途；不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；存在抵押登记等他项权益的，应当取得所有他项权益人同意；商业、办公、旅馆（酒店）、研发用房应以栋、座或者层为单位进行改造，厂房、仓库应以栋或者座为单位进行改造；单个项目改造建筑面积不低于1000平方米等条件方可实施改造。

为保障非居住房屋改造后的保障性租赁住房的居住条件，切实发挥住房功能，《通知》从结构、消防、设计施工技术标准、水电气设施、环保、节能与绿色改造、物业等七个方面，对改造活动提出了具体要求，包括“非居改保”应以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，供水、供电、供气设施改造应当符合国家、省和本市相关标准、规范，并实行抄表到户等等。

竣工联合验收5年内不能销售

《通知》显示，“非居改保”项目的申请人原则上为房屋所有权人。为便于“非居改保”项目落地，房屋所有权人也可以委托实际开展住房租赁运营的专业化住房租赁企业等市场主体作为申请人。为保障改造项目有序实施，《通

知》从认定申请、项目认定、项目实施、竣工联合验收等四个方面，对“非居改保”项目实施进行规定。

改造后的保障性租赁住房通过竣工联合验收后方可投入使用，原则上自竣工联合验收之日起5年内（含本数）不得改变用途，并按照深圳市保障性租赁住房管理相关规定进行管理，不得上市销售或变相销售，不得进行分拆登记、分拆转让、分拆抵押，租赁合同中不得包含期限届满自动续租条款。

改造后的保障性租赁住房面向深圳市的新市民、青年人等群体出租，租金标准按相关规定执行，用水、用电、用气价格按照居民标准执行，年度租金涨幅不超过5%；对外出租单次租赁期限原则上不低于30天，经承租人同意，可按月、季、年收取租金，但应当按照住房租赁资金监管规定进行监管。此外，为防范出租床位等“群租”乱象，改造为宿舍形式的保障性租赁住房原则上应当趸租给用工单位，作为单位员工宿舍使用。

此外，《通知》要求，深圳各区住房建设部门应当建立后续监管机制，重点对已取得认定书项目未经竣工联合验收或者竣工联合验收未通过即投入使用、通过“以租代售”等形式违规转让、改造后用于非保障性租赁住房用途等违规行为进行检查，并依法将其作为不良信用记录列入信用目录，并且可要求退回已获得的专项资金补助。