

江东新区过渡性开发项目审批与管理暂行办法

第一章 总则

第一条 【制定目的】为响应上级对低效用地开发试点工作中关于完善过渡期支持政策实施路径，助推“百千万工程”“实体经济为本”等战略部署深入实施，加快盘活利用现有存量土地和低效用地，提升资源要素保障高质量发展能力，结合江东新区实际，特制定本办法。

第二条 【定义】过渡性开发项目是指在不影响远期规划用途的前提下，将已完成农用地转用（含未利用地转用）和征收土地手续且未供应的国有建设用地或村集体生产生活留用地，通过租赁方式（以5年为基准年限，最长期限不得超过20年，且不违反法律法规规定的其他情形）进行过渡性开发利用，租赁期满或长期开发条件成熟后，用地主体收回用地按远期规划条件实施。

第三条 【适用范围】本办法适用于江东新区行政区（临江镇、古竹镇、城东街道）范围内已完成农用地转用（含未利用地转用）和征收土地手续且未供应的国有建设用地或村集体经济组织留用地过渡性开发项目开发建设审批管理。

第四条 【职责分工】建立江东新区过渡性开发管理统筹协调机制，健全行政审批、执法协作、信息共享等联动工作机制，协同推进过渡性开发项目审批与管理工作。各成员单位职责分工如下：

区自然城建局牵头负责本办法制定出台及实施的统筹协调，负责审核项目土地和规划准入，按程序办理相关规划许可、施工许可及质量监督、竣工验收等手续；配合执法部门对违反规划的建设行为进行认定。负责已完成农用地转用（含未利用地转用）和征收土地手续且未供应的国有建设用地过渡性开发的策划、申报，按照国有土地租赁有关规定办理土地租赁手续，与承租人签订协议明确租赁双方责任并移交土地，依法开展租赁土地利用监管及回收管理。

区经促局负责审核项目产业准入，新引进产业项目的遴选备案，协助实施招商引资工作。

区生态环境办公室负责项目环保准入审查及项目环评审批（视情办理）。

区农林水务局负责对过渡性开发项目的集体经济组织留用地公开招租进行监督指导；加强对村集体土地管理有关工作的监管，指导各村建立健全集体土地清查、登记、使用、处置等制度，规范集体经济组织运行，保障集体经济组织及成员合法权益。

区行政综合执法局依职权做好对未取得或未按照工程规划许可，未取得施工许可（开工报告）等违法建设行为的查处或指导工作；监督指导镇街综合执法队加强日常巡查，依职权做好违法建设行为查处工作。

各镇街（区产业园管委会）按照属地原则，做好村集体经济组织留用地过渡性开发的招商引资、出租审核、批后日常监管及

服务保障。

区国资企业负责承接村集体经济组织留用地出租管理工作，配合镇街政府指导、协助村集体经济组织通过具备资质的市场交易主体进行公开招租，协助承租人办理土地租赁手续；作为投资主体申请过渡性开发建设。

其他相关部门（区发展财政局、区社会事务局等）按照职能分工，负责主管行业项目产业类型准入、履行行业管理职责。

第二章 审批管理

第五条 【审批条件】过渡性开发项目须同时符合下列条件：

（一）符合国家、省、市、区产业政策和规划；

（二）严格遵守河源市国土空间规划确定的“三区三线”；不妨碍所在地区近期建设规划的实施；

（三）严禁引入对水、土资源存在污染，或化学原料及化学制品制造业、造纸工业等对居住和公共环境等有严重干扰和污染的项目，以及国家、省、市产业政策规定的限制类、淘汰类产业。

（四）符合江东新区产业发展方向，如：工业制造、仓储物流、商服、公共管理与公共服务项目等。不得开发建设住宅类房地产项目，其中工业控制线以内不得开发建设文化体育旅游和商务金融项目。

（五）工业项目（含仓储项目）容积率不低于 1.0，其他类型项目不高于地块原规划条件核定容积率（原规划条件未约定容积

率的，按照控规容积率控制)。

(六)建筑形式鼓励采用模块化、装配式等建筑模式，原则上不得修建地下室。

(七)过渡性开发项目用地必须是已取得建设用地使用权的合法建设用地，权属清晰合法、不存在抵押、查封及其他限制权利的情形、面积准确、无争议。

(八)不得位于地质灾害易发区且未做好相关防御工作、未消除安全隐患或存在矿产压覆的情况，不得影响防洪、泄洪及河堤结构安全。

第六条 【资格认定及申请】资格准入的认定流程和申请材料

(一) 认定流程

1. 过渡性开发项目须经区招商引资调度专班办公室会议同意引进，项目准入要求、遴选具体流程参照区招商引资有关规定执行。过渡性开发项目的投资主体向区招商引资调度专班办公室提交申请材料(需明确项目产业类型)，由办公室进行初步遴选受理。初步审核通过后，征求招商引资调度专班成员单位审核意见，并提请招商引资调度工作会议审议，审议结果形成会议纪要。

2. 土地权属人或投资主体向区自然城建局递交申请材料，由区自然城建局对申请材料、规划用地性质、建设条件、建设方案进行初步审查。

3. 地块所在镇街(区产业园管委会)向区建设用地审批委员

会办公室（区自然城建局）提请上会审议，审议通过后报区管委会出具项目过渡性开发批复。

4. 区管委会根据需要，书面征求市自然资源局、市住建局、市生态环境局意见。

（二）申请资料（一式三份）

1. 项目通过区招商引资调度专班会议审议的会议纪要。

2. 《河源江东新区过渡性开发项目资格准入申请表》。

3. 《河源江东新区过渡性开发项目申请书》。

4. 村集体经济组织留用地地块经属地镇街审查，符合村集体经济组织重大事项议事规程及对过渡性开发项目表决同意的村民或村民代表会议纪要。

第七条 【用地程序】已完成农用地转用（含未利用地转用）和征收土地手续且未供应的国有建设用地、村集体经济组织的留用地通过市公共资源交易中心公开挂牌的形式出租，交易流程应按照市场交易管理的有关规定执行，其中村集体经济组织的留用地还可以通过农村产权流转管理服务平台公开交易。国有建设用地的租金标准由区管委会会同相关职能部门参考区自然城建局委托具有资质第三方评估机构按照现行规程规范出具估价报告的估价结果并经集体决策确定，村集体经济组织的留用地的租金标准由村民代表大会依法表决决定。

第八条 经上述流程依法取得土地过渡性开发权利的承租人应与市自然资源局（已委托至区自然城建局办理）或村集体经济

组织留用地权属人签订《过渡性开发项目土地租赁合同》，明确租赁双方的权利义务。

第九条 【立项备案】按规定取得发改部门项目立项批复或备案文件。

第十条 【环评许可】根据环境保护相关法律法规，需办理环评手续的项目应当在开工建设前办理相应的环评手续。

第十一条 【规划许可】土地权属人或投资主体向区自然城建局提交报建申请，在委托具备相应资质等级的技术单位出具建筑规划设计方案后，申请审查项目建筑规划设计方案、核发《建设工程规划许可证》。经审查符合城乡规划要求，并按程序公示无异议后核发工程许可，工程许可中须注明“过渡性开发项目，建筑物的使用有效期限至×××年××月××日，期满后无条件拆除地上建筑物，恢复土地原状”。

第十二条 【施工许可】土地权属人或投资主体向区自然城建局申请办理《建筑工程施工许可证》。未取得《建筑工程施工许可证》，不得开工建设。

第十三条 【验收备案】项目建设完成后，按《河源市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收实施细则(试行)》要求办理项目竣工联合验收手续及竣工验收备案手续不办理不动产权登记。未办理竣工联合验收手续及竣工验收备案手续，不得投产使用。

第三章 后期管理

第十四条 【监管职责】 各镇街（区产业园管委会）作为过渡性开发项目批后监管的责任主体。其他相关职能部门按照部门职责进行监管，对违规行为按规定进行查处，对由其他部门牵头的工作，主动沟通，做好协作配合。

第十五条 【监管内容】 过渡性开发项目实行严格的土地用途管制，项目建设及利用必须与审批备案的产业类型一致。承租人未按照规划许可、施工许可载明的要求开发、利用及经营土地，未经竣工验收即擅自投入使用，或存在其他违反土地租赁合同约定情形的，属地镇街（区产业园管委会）或用地权属人应责令其限期改正，逾期不改正的，有权解除土地租赁合同，提前收回租赁土地，追究承租人违约责任，并依法移交执法部门处理。

第十六条 【期满处置】 租赁期限届满且双方未续签合同的，承租人须在租赁期满后 30 日内，自行完成其投资建设的全部地上建（构）筑物及其他附着物拆除工作，拆除费用由承租人自行承担；同时，承租人需将租赁土地恢复至原状，或达到出租人书面确认的平整状态，并经出租人、属地镇街（区产业园管委会）及区自然城建局现场验收合格。逾期未拆除的，出租人可书面催告一次，催告期满仍未拆除的，出租人有权按无主物依法处置，拆除费用及由此造成的全部损失由承租人承担，并可在履约保证金中直接划扣，不足部分由承租人继续承担。

第十七条 【提前收回】 因公共利益、国土空间规划调整，

或政府依法征收、收回土地使用权等原因导致合同提前终止的，可参照现行征收补偿有关规定，委托具有相应资质的评估机构按搬迁、停产停业损失予以评估，经双方确认后给予一次性补偿。

第四章 附则

第十八条 【有效期】 本办法为江东新区过渡性开发项目实施的指导性文件，由区自然城建局负责解释。本办法自发布之日起实施，有效期 3 年。

附件 1:

江东新区过渡性开发项目资格准入申请表

申报单位	镇（街）政府（办事处）或村集体经济组织		
联系人		联系电话	
项目名称			
项目选址		用地规模 （公顷）	
项目性质	（商业、办公、工业等）	容积率	
拟租赁期限		意向租金 （万元/年）	
意向承租单位		单位性质	
意向运营与 合作单位	1	单位性质	
	2		
	3		
项目意义与必 要性简述	（不超过 200 字）		
申报单位 意见	年 月 日（盖章）		

附件2:

江东新区过渡性开发项目申请书

一、基本概况

1、项目选址

说明项目选址、规划范围和规模等基本情况。

简述项目的产业功能、建设内容等概况。

2、意向承租人与合作方

简述意向承租人与意向合作单位的基本情况、合作模式和开发案例。

3、项目必要性

结合片区发展条件与政策背景,说明该项目实行过渡性开发的意义和必要性。

4、可行性分析

分析项目近期建设需求与片区远期发展建设的关系,论证项目近期开发的可行性。

二、准入情况说明

1、产业准入(由区经促局、发展财政局负责审核)

- 明确项目的发展定位;
- 简述项目的产业类型和业态构成。

2、土地准入(由区自然城建局审核)

- 说明项目地块权属性质;

- 简述项目用地与江东新区国土空间总体规划三区三线的关系；
- 提出土地租赁年限要求；
- 关于租赁土地退出方式的说明；
- 土地租金评估与决策方式的相关说明；

3、规划准入（由区自然城建局负责审核）

- 说明地块与江东新区国土空间总体规划强制性内容的关系；
- 土地过渡性开发规划图则的相关说明，包括用地功能、空间布局、容积率、建筑高度等
- 说明过渡性开发地块控制图则与已批控规图则的关系。

4、建筑分布概况与结构形式准入（由区自然城建局审核）

- 简述项目的建筑分布概况与采用建筑结构形式；
- 介绍施工方案和建造技术。

5、环保准入（由区生态环境办公室审核）

- 简述项目的环保设施的设计；
- 评估项目建成对环境的影响。

三、项目效益说明

结合项目投资成本和收益测算，分析项目的经济可行性；说明项目建成后将带来的社会经济效益。

附图:

1. 项目区位图
2. 用地现状图
3. 国土空间总体规划三区三线比对图
4. 过渡性开发项目开发意向地块规划图则
5. 建筑分布

