​市规划资源局关于印发《天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）》的通知

各区人民政府，各有关单位：

  为贯彻《中华人民共和国土地管理法》，进一步做好成片开发用地土地征收工作，根据《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号），结合我市实际，我局制定了《天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）》。经市人民政府同意，现将《天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）》印发执行，请认真贯彻落实。

附件：天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）

                                            天津市规划和自然资源局

2021年4月8日

（联系人：资源处刘喜广；联系电话：23305819）

（此件主动公开）

附件

天津市土地征收成片开发标准实施细则

（试行）

第一条  为贯彻《中华人民共和国土地管理法》，做好土地征收成片开发方案报批工作，保障成片开发用地，根据《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号），结合我市实际，制定本实施细则。

第二条  本实施细则适用于本市行政区域内土地征收成片开发方案的编制、论证、报批、监管等工作。

第三条  成片开发建设需要征收集体土地的，由区人民政府组织编制土地征收成片开发方案。

区人民政府可以根据土地征收成片开发范围内的主要产业类型等情况确定牵头部门，组织相关部门编制土地征收成片开发方案。

第四条  区人民政府应当坚持“盘活存量、用好增量、严控总量”的原则，统筹考虑本行政区域内城镇建设用地规模、土地利用年度计划、集体建设用地入市、耕地占补平衡、批而未供及闲置土地、节约集约用地水平等情况，合理确定土地征收成片开发范围，科学编制土地征收成片开发方案。

第五条  土地征收成片开发方案应当依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划进行编制，并纳入国民经济和社会发展年度计划。

第六条  土地征收成片开发范围应当为国土空间规划确定的城镇开发边界内集中建设区的一个完整的空间规划单元。每个成片开发方案可以包含多个地块，每个成片开发方案的范围不得交叉重叠。

国土空间规划体系建立过渡期内，成片开发范围应当依据现行各类空间规划经一致性处理后的规划管理一张图和国土空间规划阶段性成果来确定。

第七条  土地征收成片开发方案应当包括下列内容：

（一）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；

（二）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；

（三）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；

（四）依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收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比例；

（五）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

（六）其他需要说明的情况。

第八条  城市（城镇）等土地征收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比例一般不低于40%。

国家级开发区、市级开发区、示范工业园区等土地征收成片开发范围内的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例，可根据拟安排项目实际情况具体确定，并应符合国家和本市相关规定。

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）确定，具体包括居住用地中的服务设施用地、公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地以及其他公益性用地。

第九条  区人民政府编制土地征收成片开发方案时，应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。听取社会公众意见可通过网络、媒体等方式进行。向社会公开征求意见时间一般不少于5个工作日。

第十条  土地征收成片开发方案应当充分征求土地征收成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，由相关农村集体经济组织召开村民会议或者村民代表会议对土地征收成片开发方案进行审议，形成书面意见。

未经集体经济组织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，不得申报土地征收成片开发方案。

第十一条  区人民政府应当根据人大代表、政协委员、专家学者、社会公众意见和被征地农民的意见，组织修改完善土地征收成片开发方案。

第十二条  土地征收成片开发方案按以下程序报批：

（一）初审。区人民政府将土地征收成片开发方案送市规划资源局进行初审。对不符合报批条件的，予以退件；材料不齐全或相关内容缺失、错误的，区人民政府应当在5个工作日内进行补正；材料齐全，符合报批条件的，予以通过初审。

（二）上报。区人民政府将土地征收成片开发方案报市人民政府，并抄送市规划资源局。

（三）专家论证。市规划资源局应当在收到报批材料之日起10个工作日内，组织专家委员会对土地征收成片开发方案的合法合规性、公共利益性、科学合理性、开发必要性等内容进行论证，出具论证结论。

（四）审查批准。市规划资源局根据自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》、专家委员会论证结论及本实施细则的相关规定在5个工作日内组织相关部门进行审查，出具审查报告，并报送市人民政府。市人民政府依据审查报告，按程序审核批准土地征收成片开发方案。

专家论证结论作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

（五）归档。区人民政府组织对经批准的土地征收成片开发方案成果资料进行归档管理。

第十三条  区人民政府报批土地征收成片开发方案应当提交以下材料：

（一）区人民政府关于报审土地征收成片开发方案的请示。包括成片开发的位置、面积、范围，成片开发必要性、科学性、预期目标及开发周期，征求意见情况、区人民政府审查及集体讨论决定情况等。

（二）土地征收成片开发方案，包括文本、图件。文本主要内容为成片开发的位置、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，成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划，成片开发范围内公益性用地比例，成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估；图件主要包括国土空间规划图、成片开发范围图及电子数据（天津2000城市坐标系）。

（三）征求意见建议的相关材料。包括征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见的材料，农村集体经济组织出具的书面意见及村民会议或者村民代表会议决议。

第十四条  本市成立土地征收成片开发专家委员会，由人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成。

专家委员会的组成、遴选、聘任办法和工作规则由市规划资源局另行制定。

第十五条  有下列情形之一的，不予批准土地征收成片开发方案：

（一）涉及占用永久基本农田的和生态保护红线的；

（二）行政区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；

（三）各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；

（四）已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

第十六条  区人民政府应当依据经批准的土地征收成片开发方案，按年度实施计划开展成片开发用地土地征收报批工作。

征地报批时，市规划资源局应当审查土地征收申请是否符合已批准的土地征收成片开发方案。

第十七条  土地征收成片开发方案一经批准，应当严格执行。

土地征收成片开发方案确定的成片开发范围不得随意扩大或缩小；范围扩大或者缩小的，应当重新编制、报批土地征收成片开发方案。

第十八条  市规划资源局应当加强对区人民政府土地征收成片开发方案编制、论证、报批及实施工作的指导，将土地征收成片开发方案批后实施情况纳入全市建设用地审查报批“双随机、一公开”监督检查内容。

第十九条  已批准的土地征收成片开发方案范围内，因规划调整等原因确需调整方案确定的开发内容的，应当符合《土地征收成片开发标准（试行）》和本实施细则相关要求，重新履行征求意见和论证程序，按原程序报市人民政府批准。

已批准的成片开发方案范围内，因年度实施计划变更等原因确需调整方案确定的实施计划的，可不履行征求意见和专家论证程序，报市规划资源局审批。

第二十条  本实施细则自印发之日起施行，有效期至2023年11月4日。