附件

市规划和自然资源局坪山管理局关于坪山区未办理合法用地手续的小学及加油站用地问题整改情况的报告

经梳理，审计报告中涉及我局事项为未办理合法用地手续小学用地4宗，加油站用地2宗。现将具体整改情况报告如下：

一、小学用地

（一）**碧岭小学**

**1．小学用地情况**

碧岭小学位于碧岭街道碧岭社区，用地面积37719.08平方米。根据原市规划国土委和市教育局于2018年2月27日联合印发的《关于印发<关于原特区外村办学校土地房地产遗留问题处理的意见>的通知》（深规土规〔2018〕2号），碧岭小学已纳入深圳市坪山区村办学校土地房产遗留问题处理土地整备项目。

**2．初步整改措施**

碧岭小学已完成全部完善土地征转及资产补偿手续，区教育局已补办已建建筑规划保留和消防验收手续，并移交区规划土地监察局验收入库。目前碧岭小学已完成全部土地征转及资产补偿手续，我局于2019年12月办理了其建筑规划保留手续并核发建设用地规划许可证（深规划资源许PS-2019-0051号）。

**3．下一步整改计划**

碧岭小学已办理对已建建筑规划保留手续并核发建设用地规划许可证，下一步我局将加快办理土地出让手续及建设工程规划许可手续。

（二）汤坑小学

**1．小学用地情况**

汤坑小学位于碧岭街道汤坑社区，用地面积40592.42平方米。根据原市规划国土委和市教育局于2018年2月27日联合印发的《关于印发<关于原特区外村办学校土地房地产遗留问题处理的意见>的通知》（深规土规〔2018〕2号），汤坑小学已纳入深圳市坪山区村办学校土地房产遗留问题处理土地整备项目。

**2．初步整改措施**

目前汤坑小学已纳入我区学校改扩建计划，预计2021年建设完成。现已完成土地转地补偿手续。我局于2019年12月办理了其建筑规划保留手续并核发《深圳市建设用地规划许可证》（深规划资源许PS-2019-0048号），于2020年4月核发了《深圳市建设工程规划许可证》（深规划资源建许字PS-2020-0012号）。

**3．下一步整改计划**

汤坑小学目前完成已建建筑规划保留并核发建设用地规划许可证及建设工程规划许可，下一步将加快办理土地出让手续。

（三）六联小学

**1．小学用地情况**

六联小学位于坪山街道六联社区，用地面积14945.69平方米。根据原市规划国土委和市教育局于2018年2月27日联合印发的《关于印发<关于原特区外村办学校土地房地产遗留问题处理的意见>的通知》（深规土规〔2018〕2号），六联小学已纳入深圳市坪山区村办学校土地房产遗留问题处理土地整备项目。

**2．初步整改措施**

目前六联小学已纳入我区学校改扩建计划，预计2021年建设完成。该项目已取得我局核发的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许PS-2018-0064号）。

**3．下一步整改计划**

六联小学目前已取得建设用地规划许可证，下一步我局将加快办理土地出让手续及建设工程规划许可手续。

（四）龙翔学校

**1．小学用地情况**

龙翔学校原名维贤学校，位于马峦街道沙壆社区，宗地号为G12309-0092，该校为12年一贯制民办学校，用地面积为37076平方米，现状已建成。

**2．初步整改措施**

我局已督促龙翔学校开展建筑物的规划保留；完成已建建筑规划保留后，办理用地规划许可证变更手续，开展土地出让合同签订工作。

**3．下一步整改计划**

我局将督促龙翔学校开展已建建筑的规划保留、变更建设用地规划许可证及完善土地出让手续。

1. 加油站用地

(一)加油站用地情况

**1.中国石化加油站（深汕路）**

（1）该加油站位于坑梓街道金沙社区，用地面积1374.8平方米，宗地号G14308-0159。经核，该宗地范围内103.52平方米已征（转）为国有，其余部分未见征（转）地补偿记录。该地块不涉及国有已出让用地、产权登记及已经“两规”处理手续的用地。

（2）根据[沙田地区法定图则]（已批），用地涉及公园绿地1.84平方米，其他交通设施用地1269.41平方米，规划道路103.5平方米。

**2.中国石化坑梓加油站（深汕公路）**

（1）该地块位于坑梓街道秀新社区，用地面积3232.3平方米，宗地号为G14204-0102号。经核，该宗地范围内有1161.72平方米土地已征转为国有土地，其余部分未未征（转）地补偿记录。该地块不涉及国有已出让用地、产权登记及已经“两规”处理手续的用地。

（2）根据《坑梓中心及老坑地区法定图则》（已批），涉及工业用地8.365平方米，其它交通设施用地1519.65平方米，规划道路1704.25平方米。

（二）存在问题

鉴于加油站现状情况与规划不完全相符，无法依现状进行规划调整。且上述2宗加油站范围内均涉及国有未出让用地及未征未转土地，在开展土地征转工作之前需进一步核实和理清相关经济关系。同时，考虑到加油站用地作为经营性用地，需通过招标、拍卖方式取得土地使用权后有偿使用，无法通过协议出让的方式完善其用地手续。对于上述两宗加油站违法占用国有土地的情况，我区初步整改措施为对上述两宗加油站用地予以拆除清退。

1.加油站用地已征转用地部分，属“建设在前，转地在后”，需进一步完善转地补偿手续。

为落实区政府审计整改工作部署，我局对加油站用地的征转地历史情况进一步向区规划土地监察局及坑梓街道办进行了核实。据坑梓街道办事处反馈，上述两宗加油站用地已征转用地部分，均属于“建设在前，转地在后”，存在城市化转地历史遗留问题。同时，上述转地过程中，也未对地上建构筑物予以补偿。因此，为理清相关经济关系，需进一步完善上述已征转用地的转地补偿手续。

2.加油站用地地上建筑物属农村城市化历史遗留违法建筑，需按房屋征收有关规定给予补偿后拆除。

根据区规划土地监察局反馈意见，上述两宗加油站用地地上建筑物均属于原农村城市化转地历史遗留违法建筑，需按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令292号）有关规定予以征收补偿后进行拆除，不宜按照《深圳市经济特区规划土地监察条例》的规定予以查处。

（三）目前整改情况

为妥善处置加油站违法占地问题，如期完成加油站拆除清退审计整改工作，2019年12月27日，坪山区政府召开了加油站审计整改工作研讨会。会议明确上述两宗加油站用地均存在转地历史遗留问题，相关建（构）筑物属于农村城市化历史遗留违法建筑。会议要求：一是由我局会同辖区街道办事处，进一步完善加油站用地的征转地补偿手续，彻底解决转地历史遗留问题；二是由区城市更新和土地整备局牵头，针对违法占地经营加油站用地的处置问题，开展专题法律研究。，参考全市或其他各地相关处置先例，结合我区实际，提出切实可行的处置实施方案，尽快解决农村城市化历史遗留违法建筑的处置问题。

下一步，我局将按照区政府会议要求，会同区相关职能部门推进落实加油站审计整改工作。

专此报告。

市规划和自然资源局坪山管理局

 2020年7月27日