

深圳市规划国土局 依法行政手册

一九九六年十月

深圳市规划国土局 依法行政手册

一九九六年十月

修 编 说 明

一、本书是在一九九四年三月版的基础上修编而成的。

二、本书所指“市政府”为“深圳市人民政府”；“市局”为“深圳市规划国土局”；“分局”为“深圳市规划国土局××分局”；“管理所”为“深圳市规划国土局××管理所”。

三、本书以单项管理业务为主线，贯穿办文办事的全过程，包括依据原则、权限划分、办理程序、岗位责任、时限要求等。

本次修编在办文程序的设计上，坚持了“窗口式办公和办公自动化”的宗旨；在权限划分方面，对市局、分局和管理所的权限划分比较超前，执行中如果特区内、外管理所没有达到南头、龙华管理所改革试点方案人员编制要求的，有关下放给到管理所的权限仍由各分局行使。

四、办文时限的“日”不是指工作日，办文时限的最后一日或数日遇上法定节假日的，相应顺延。

五、文中流程图系主文的简化程序，办文以主文为主。

六、本书错漏之处在所难免，祈在今后实践中不断修订完善，敬请读者斧正。

一九九六年十月

深圳市规划国土局（深圳市地质矿产局）基本职能

一、市规划国土局（市地质矿产局）的职能

市规划国土局（市地质矿产局）是市政府主管全市城市规划、国土房地产权、测绘、地质矿产及其市场管理的职能机构。基本职能是：

1、组织研究、拟订全市有关城市规划、土地、房地产和地质矿产资源管理方面的政策、法规和规章制度以及行业发展规划，经批准后监督执行；并负责有关行政案件的复议、应诉等工作。

2、组织编制、修订、调整及实施全市总体规划、市域规划、分区规划和全市土地利用规划；审批分区规划和详细规划；并负责全市小区的规划验收工作。

3、负责全市的地名命名、更名及日常管理工作。

4、组织编制城市规划法定图则；审定全市建设项目的选址、定点；并对分局在辖区内安排的建设项目有否决权。

5、编制、参予审定全市道路、交通、给排水、电力、电讯、燃气等市政系统工程的规划，编制全市统一的《市政工程建设许可证》，参与管理规划区地下水的开发和利用。

6、负责全市重点地区的城市设计、主要街道的街景设计、重大建设项目的设计及标志性建筑、组团式建筑的审查、审批及管理工作。编制全市统一的《建筑设计工程规划许可证》。

7、审批水厂、液化气站、220千伏变电站、110千伏以上的高压走廊、水质净化厂、通讯分局以上的机楼、主干道、跨区域的道路交通工程、主干道路口与主干道交叉的立交工程，并发放其《市政工程规划许可证》。

8、主管全市土地征用、拆迁、赔偿及安置等项业务，安排和检查各分局的土地征用工作，编制征地批复文件，安排农转非指标。

9、负责全市土地的出让管理，主持土地招标、拍卖工作，对特区内的协议用地提出审查意见，报市国土管理领导小组审批。编制全市统一的《土地使用合同书》。

10、负责全市土地开发基金的统筹、安排及划拨工作，核定并收取全市建设用地的各种地价款。

11、负责全市土地的分等定级、土地使用费标准、政策的确定和土地使用费的免交、缓交审批工作。主管全市国土资源的调查和管理工作。

12、主管全市的测绘和地籍工作，编制全市的地籍总图。开展全市土地权属、用地现

状、条件及土地动态监测。

13、负责编制和调整全市年度土地开发与土地供应计划、房地产建设计划、招标及拍卖用地固定资产投资计划，经批准后组织实施。

14、负责全市房地产市场的管理及其行业的管理，受理并审批全市房地产开发和经营的企业、房地产交易所及经纪人、房地产估价、咨询、租赁、包销商等中介机构。编制全市统一的《房地产预售许可证》和《房地产外销许可证》。

15、主管全市的商品房屋，负责拟订全市年度外销商品房计划，受理并审批外销商品房的申请，办理有关手续。制定全市商品房销售计划，并组织实施。

16、主管全市的房地产拍卖、抵押、转让登记业务和房地产的租赁工作。

17、主管全市房地产权的登记，审核并收取土地增值费，审核违反房地产登记有关规定范围外的房地产权登记事项，编制全市统一的《房地产证》。

18、主管全市城市规划、土地、测绘、地籍、地名及房地产档案和信息工作。

19、主管全市违章违法建设、违法用地的监察工作（包括对本系统越权审批、乱批行为的监察、查处工作）。主管全市土地纠纷、房地产纠纷及有关的经济纠纷的查处工作。

20、对地质矿产资源进行综合管理、对地质勘查活动行使检查监督管理权、对地质环境的保护和地下水的开采进行监督管理、对矿产资源合理开发利用和保护进行监督管理。

21、承办市规划委员会、市国土管理领导小组和市政府及上级业务主管部门交办的其他事项。

二、分局的职能

规划国土分局是市局的派出机构。受市规划国土局与区政府的双重领导。业务上由市局直接领导，区政府予以配合；干部实行垂直管理，即分局的主要领导由市局提名，征求区里意见后，由市里任命；分局的副局级干部由市局征求区的意见后任命；分局的科级干部由分局征求区组织人事部门的意见后任命；机构编制、工资福利（含住房）、人员调配和业务培训等由市局负责管理；党团组织关系和其他行政工作由区政府负责管理。基本职能是：

1、宣传、贯彻和执行城市规划、土地、房地产管理方面的法律、法规；组织编制辖区的详细规划、土地利用规划和发展计划，经市局批准后组织实施。开发辖区内房地产市场的调研、信息反馈等工作。

2、受理辖区内已合法取得土地使用权的建设项目的申请，按批准的详细规划和城市规划法定图则进行安排，提出建设项目的规划设计要点（包括市政规划设计要点），并报市局备案。对未列入分区规划、详细规划、城市规划法定图则的建设项目以及在辖区内无法安排的建设项目，提出初审意见，报市局审理。

3、按照管理权限，受理辖区内建设项目的勘察设计、扩初设计、市政工程设计的审查审批及报建工作，核发《市政工程规划许可证》、《建设工程规划许可证》。

4、负责辖区内土地征用、拆迁、赔偿及安置等项目工作。

5、受理辖区内建设用地的申请，提出建设用地的初步审查意见，经市局和市国土管理领导小组（宝安、龙岗两区由市政府的授权机构审批）批准后办理各种建设用地事务。

6、按批准的建设用地项目，负责与辖区内建设用地单位签订《土地使用合同书》，核定、收取各种建设用地的地价款，并按市政府有关规定上交市土地开发基金。

7、负责辖区内土地使用费的收取、登记及变更登记等工作。

8、受理辖区内建设用地单位减免、登记及变更登记等工作。

9、受理辖区内的建设用地单位减免、缓交土地使用费的申请，提出审查意见，经市局批准后办理有关手续并收取土地使用费。

10、负责辖区内建筑用地界桩的测定及建筑工程定位的验线测量工作，编绘建设用地宗地图。

11、负责辖区内的测绘地籍管理工作，进行测绘、地籍调查，开展土地动态监测及信息等工作。

12、负责辖区内砂石土矿产资源的管理工作，开展土地资源资产分类统计及土地评价的基础工作。

13、编制辖区内临时建设用地计划，经市局批准后，按计划审批辖区内临时建设用地的申请，并办理有关的手续。

14、组织编制辖区内年度土地开发和供应计划、房地产建设计划、招标、拍卖用地固定资产投资计划，经市局审理、市政府批准后组织开展有关业务工作。

15、受理辖区内商品房预售的申请，按批准的计划进行审批，办理有关的手续，发放《房地产预售许可证》和《房地产外销许可证》。

16、受理辖区内房地产拍卖申请，并办理有关的手续。

17、负责辖区内房地产的抵押、转让和租赁的管理工作。

18、负责辖区内房地产权的登记、核发《房地产证》，收取房地产权登记费。

19、代税务部门征收辖区内房地产权转让、租赁等所发生的契税、印花税、所得税等，并按有关规定上缴。

20、负责辖区内城市规划、国土、测绘地籍及房地产档案资料和其他各种资料的收集、整理、统计等工作，并交市局统一归档管理。

21、负责对辖区内违章违法建设、违法用地及违反《土地使用合同书》规定的监察工作；调解和处理土地纠纷、房地产纠纷及有关的经济纠纷。

22、宝安区、龙岗区各卫星城组团的规划（即分区规划）及卫星城组团以外的工业区、综合开发区的规划由分局组织编制，经市局、市政府批准后组织实施。农民的私人建房由分局审批。

23、宝安、龙岗分局负责划定农村集体组织非农建设用地范围；国有土地使用权的出

让，由分局按计划组织进行。负责辖区内土地使用权的出让、转让、出租、抵押、继承、赠与、交换、终止等项业务的登记工作。审批辖区内转让减免土地使用权的申请。

24、宝安、龙岗两区的年度土地开发与土地供应计划由分局组织编制，经市局审理、市政府批准后下达，实行切块管理。

25、宝安、龙岗两个分局，分别建立土地开发基金。土地开发基金用于城市建设和土地开发，不得挪作它用。土地开发基金的管理及使用办法，由区政府制定，市政府监督执行。

26、承办市局、区政府交办的其他事项。

三、规划国土管理所的职能

规划国土管理所是分局的派出机构，由分局直接领导。基本职能是：

1、宣传、贯彻和执行城市规划、土地和房地产管理方面的法律、法规。

2、负责对辖区内建设用地的基本建设行为进行监督，调查辖区内各种违章违法建筑和违法用地，协助市局、分局处理违章违法建设、违法用地及土地纠纷、房地产纠纷等案件。

3、协助分局完成辖区内土地的征用、拆迁、赔偿、安置等项目工作。

4、检查督促辖区内建设用地单位履行《土地使用合同书》，协助分局收回辖区内不按规划要求和《土地使用合同书》进行建设的土地，管理好辖区内砂石土矿产资源。

5、负责辖区内建设用地单位土地使用费的缴交及补交地价款等工作。

6、负责辖区内房地产权登记的收件和初审工作，代发《房地产证》。协助分局完成辖区内房地产情况的调查、土地清理、房屋查丈等工作。

7、负责辖区内房屋租赁管理，收缴房屋租赁管理费。

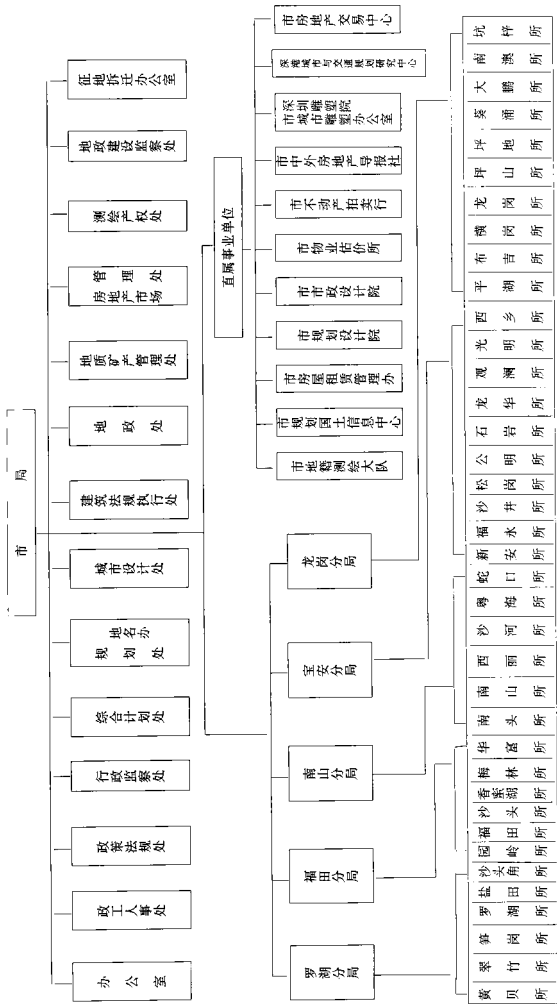
8、宝安、龙岗的规划国土管理所按照收文要求受理辖区内建设项目、建设项目的勘察设计、扩初设计、市政工程设计的申请，并及时报分局审查、审批。

9、宝安、龙岗的规划国土管理所受理辖区内农民私人建房的申请，提出初审意见后报送分局审批。

10、宝安、龙岗的规划国土管理所按照收文要求受理辖区内建设用地和免交、缓交土地使用费的申请，及时报分局审理。

11、宝安、龙岗的规划国土管理所按收文要求，负责辖区内外销商品房、商品房预售、房地产拍卖、抵押、转让的收件，提供有关的情况，及时送交分局审理。

深圳市规划国土局（深圳市地质矿产局）系统机构设置



目 录

关于实施《深圳市规划国土局依法行政手册》的决定	1
全局办文基本要求	4
深圳市规划国土局公文督办工作暂行规定	17
深圳市规划国土局信息系统管理暂行规定	22
深圳市规划国土局档案管理暂行规定	31
深圳市规划国土局廉政建设的十项规定	35
深圳市规划国土局反腐倡廉奖励办法	36

第一章 城市规划管理

第一节 全市发展策略的编制及审批	
一、全市发展策略编制的主要原则	39
二、全市发展策略编制的主要内容	39
三、全市发展策略的编制及审批程序	39
第二节 城市总体规划的编制及审批	
一、城市总体规划编制的原则及成果	40
二、城市总体规划编制及审批程序	41
第三节 次区域规划的编制和审批	
一、次区域规划的编制的原则和内容	41
二、次区域规划编制和审批程序	42
第四节 分区规划的编制及审批	
一、分区规划的编制的原则和内容	42
二、分区规划编制和审批程序	42
第五节 法定图则的编制及审批	
一、编制法定图则的主要原则	43
二、法定图则编制的主要内容	43
三、法定图则的编制及审批程序	43
四、法定图则的修改	44
第六节 详细蓝图的编制及审批	

一、编制详细蓝图的主要原则	44
二、详细蓝图的主要内容	44
三、详细蓝图的编制及审批程序	44
四、详细蓝图的主要成果	45
第七节 《深圳市规划标准与准则》的编制及审批	
一、《深圳市规划标准与准则》编制的主要原则	45
二、《深圳市规划标准与准则》编制的主要内容	45
三、《深圳市规划标准与准则》的编制及审批程序	45
第八节 城市设计	
一、城市设计的编制及审批	46
二、应单独编制城市设计地段	46
三、各阶段规划中城市设计的主要内容	46
四、城市设计的主要成果	47
第九节 建设项目规划选址管理办法及程序	
一、规划选址的主要依据和原则	47
二、规划选址的管理办法	47
三、规划选址的管理程序	47
第十节 规划设计要点的提出	
一、提出规划设计要点的一般原则	51
二、提出规划设计要点的权限	51
三、申请规划设计要点必需的材料	51
四、提出规划设计要点的程序	51
第十一节 市政工程规划管理办法及程序	
一、市局市政工程规划管理业务范围和内容	55
二、分局市政工程规划管理业务范围和内容	56
三、市政工程规划设计管理办法及程序	56
四、市政工程报建管理办法及程序	59
第十二节 小区验收	
一、申请小区验收必需的资料	62
二、分局审查范围	62
三、分局审核的范围	62
四、附则	62
第十三节 改变用地性质	

一、申请改变用地性质必需的资料	62
二、审批程序	62
三、按新批准的用地性质变更出让合同	63
第十四节 调整容积率	
一、申请调整容积率必需的资料	63
二、审批程序	63
三、按新批准的规模变更出让合同	64
第十五节 旧村旧城改造	64
第十六节 地名管理	
一、地名命名	64
二、地名更名	66
三、行政区划名称的命名、更名和注销	67
四、地名标志的设置管理	67

第二章 综合计划管理

第一节 年度计划的编制与执行	
一、编制计划的原则、任务和依据	69
二、年度计划编报程序	69
三、年度计划下达与调整	70
四、执行计划的保证措施	70
五、建立土地供应计划的项目库	70
第二节 合同管理	
一、合同种类	81
二、合同管理及其程序	81
三、合同补充	82
第三节 工程管理	
一、管理内容	82
二、管理程序	82
三、开发工程投资拨款	82
四、对国土基金投资的工程项目审计	83
第四节 财务管理	
一、市局财务管理权限	83
二、分局财务管理权限	85

第三章 征地与拆迁管理

第一节 市、区征地办（科）主要职责	
一、市征地办主要职责	98
二、分局征地科主要职责	98
第二节 征用土地	
一、年度征地工作安排	99
二、征用土地工作程序	99
三、强制征地程序	100
第三节 拆迁房屋管理	
一、拆迁房屋的工作程序	106
二、用地单位实施房屋拆迁的工作程序	107
三、南油、蛇口、华侨城、盐田港、沙头角保税区、福田保税区规划范围拆迁房屋工作程序	108

第四章 地政管理

第一节 一般规定	
一、地政管理中市局、分局、管理所的职能范围	123
二、土地使用权出让的三种方式	123
三、土地使用权出让的审批权限	123
四、出让合同	124
五、打印出让合同时应注意的事项	124
六、土地使用出让年期规定	124
七、土地使用权出让地价款	125
八、地政管理中的文件备案及归档规定	125
九、出让合同的跟踪管理	125
第二节 协议出让土地使用权	
一、协议出让土地使用权的对象	125
二、协议出让土地使用权的范围	125
三、深圳经济特区协议出让土地使用权办文程序	126
四、宝安、龙岗两区协议出让土地使用权办文程序	129
五、宝安、龙岗两区农村集体土地建设用地的管理	132
第三节 招标出让土地使用权	
一、基本原则	145

二、公开招标程序和办法	145
三、邀请招标	149
第四节 拍卖出让土地使用权	
一、基本规定	149
二、拍卖出让土地使用权程序和办法	149
第五节 历史用地、行政划拨用地管理	
一、历史用地、行政划拨土地管理办法	152
二、历史用地、行政划拨土地补办用地手续的办文程序	152
第六节 临时用地管理	
一、管理办法	153
二、特区内临时用地办文程序	154
三、特区外临时用地办文程序	156
第七节 地价测算规定和办文程序	
一、特区内地价测算和办文规定	157
二、特区内市场地价测算规定和办文程序	160
三、地价测算中的几个特别规定	162
四、宝安、龙岗两区协议地价测算规定和办文程序	163
五、宝安、龙岗两区的市场地价标准，由两区制订并报市局审定后执行	166

第五章 建筑设计管理与报建

第一节 市局、分局、管理所分工	
一、市局审批范围	173
二、分局审批范围	173
三、管理所管理范围	174
四、建筑项目的改建、扩建、装饰等管理	174
第二节 新建工程报建	
一、设计方案审批	174
二、初步设计审批	175
三、施工图报建	175
四、基础工程提前开工报建	176
五、设计单位、设计图纸要求	176
第三节 扩建、改建工程项目报建	
一、扩建、改建工程方案审批	177

二、扩建、改建工程施工图报建	177
第四节 装饰装修工程报建	
一、申报装饰装修工程需提交以下文件	178
二、装饰装修立案图深度要求	178
三、审批程序及期限	178
四、装饰装修工程施工图报建	179
第五节 临时建筑报建	
一、申请搭建临时建筑条件	179
二、提交文件	179
三、临时建筑的层数及期限	179
四、设计图纸内容深度	179
五、审批程序	179
六、办文期限	180
第六节 建筑工程规划验收	
一、审批程序及期限	180
二、建设单位申请建筑工程规划验收应提交的文件	180
三、规划验收不予通过的几种情形	181
四、规划验收中存在问题的处理	181
第七节 关于办理《建设工程规划许可证》遗失证明或更改《建设工程规划许可证》内容的程序	
一、办理《建设工程规划许可证》遗失证明程序	181
二、更改《建设工程规划许可证》的程序	181
第八节 关于报审建筑工程设计内容及深度的规定	
一、建筑工程设计方案深度要求	182
二、初步设计及施工图设计的深度要求	185
第九节 建筑设计方案招标规定	
一、设计招标范围	185
二、由分局负责的招标的项目应请市局有关人员参加	185
三、招标人资格	185
四、投标人资格	185
五、设计招标应具备的文件	185
六、设计招标程序	185
七、组织设计评标委员会	186
八、评标程序	186

九、招标人费用支付	186
十、学术性设计竞赛例外	186

第六章 测绘地籍管理

第一节 测绘管理工作程序

一、测绘管理职责分工	187
二、测绘单位申请在深圳注册登记办法	187
三、全市各种地图的编制、出版审批工作程序	189
四、本局测绘工程管理和限额以上测绘工程管理	190
五、测绘资料、档案管理工作程序	192
六、测量标志的管理与维护	194

第二节 地籍管理程序

一、初始地籍的建立	195
二、地籍的使用和管理	196
三、日常地籍管理程序	196

第三节 地籍测量工作程序

一、办理土地出让中的界桩放点和制作宗地图	197
二、房地产登记发证中的地籍测量工作	199
三、房屋预售查丈和房改中的房屋面积查丈	201
四、工程验线	201
五、竣工验收测量工作程序	201
六、征地拆迁中的地界测量和房屋查丈	202

第七章 房地产权管理

第一节 房地产登记主要内容

一、土地使用权初始登记	219
二、房地产权初始登记	219
三、房地产转移登记	219
四、房地产抵押登记	219
五、房地产变更登记	219
六、补发《房地产证》	219

第二节 各类登记基本程序

一、土地使用权初始登记办事程序	219
二、房地产权初始登记办事程序	221

三、二级市场房地产转移登记办事程序	223
四、三级市场房地产转移登记办事程序	225
五、房地产抵押登记办事程序	227
六、房地产变更登记办事程序	230
七、申请补发《房地产证》办事程序	231
第三节 受理司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或者以其它形式限制房地产权利的办事程序	
一、送达	234
二、审查	234
三、受理	234
四、解除查封或房地产权利的限制	234
五、继续查封或房地产权利的限制	234
第四节 土地增值费的征收	
一、土地增值费的计算方法	234
二、征收程序	235
三、房地产建造成本的计算和估价	235
第五节 处理特区内房地产权属遗留问题的办事程序	
一、提出申请	238
二、管理所初审	238
三、超出规定范围，由分局报市局批准	239
第六节 房地产交易中心代办《房地产证》的程序	
一、登记范围	241
二、登记程序及时限	241
第七节 土地权属争议处理	
一、分局辖区内的土地权争议的处理办法	242
二、跨区行政区域土地权属争议的处理办法	242

第八章 房地产市场管理

第一节 房地产预售管理	
一、房地产预售审批流程图	268
二、审批程序	268
三、预售审批的备案	270
四、违反规定的处罚	270

第二节 商品住宅外销管理	
一、商品住宅外销审批流程图	289
二、审批程序	289
三、违反规定的处罚	290
第三节 合作建房管理	
一、合作建房审批流程图	298
二、管理规定	298
三、办文程序	299
第四节 房屋租赁管理	
一、市局、分局、管理所房屋租赁管理的职责划分	300
二、《许可证》发放程序	301
三、租赁登记程序	303
四、停租登记程序	303
五、房屋租赁纠纷处理程序	304
六、违法租赁处理程序	304
七、指导租金的制定	307
八、房屋租赁管理费和地价款的征收	307

第九章 房地产行业管理

第一节 注册成立房地产开发企业或申请增加房地产开发经营业务范围	
一、办文流程图	344
二、注册成立房地产开发企业或增加房地产开发经营业务范围应具备的条件	344
三、特区内注册成立房地产开发企业或增加房地产开发经营业务范围的办理程序	344
四、特区外注册成立房地产开发企业或增加房地产开发经营业务范围的程序 ..	344
第二节 《房地产开发企业资质证书》的申领	
一、关于《房地产开发企业资质证书》的法规规定	345
二、申领《房地产开发企业资质证书》应提交的文件资料	345
三、申领《房地产开发企业资质证书》的程序	346
第三节 《房地产开发企业资质证书》的年审	
一、关于年审的法规规定	346
二、年审的时间	346
三、年审需提交的材料	346