

长治市带规划设计方案出让土地使用权

实施方案（征求意见稿）

第一条 目的。为优化营商环境，提高土地综合利用和开发价值，提高项目审批效率，缩短审批时限，推动行政审批流程优化再造，根据相关法律法规，结合我市实际，制定本实施方案。

第二条 范围。带规划设计方案出让方式适用于长治市本级范围内的标志性建筑、重要景观地段、重点片区内的住宅项目、商业项目、市政基础设施以及工业项目等建设项目及投资规模较大需政府严格控制的特定建设项目等。

第三条 流程。带设计方案出让土地使用权由市规划和自然资源局初步确定带方案出让土地后，报请市政府同意，按程序公开招标确定规划设计单位。规划设计单位的规划设计费及相关费用纳入土地出让成本，市政府研究确定的重大项目或特定项目可根据实际情况采取“一事一议”方式决定。具体实施包括四个阶段：

第一阶段：确定规划设计方案阶段

1. 由市规划和自然资源局确定拟出让地块规划设计条件，并按照招标流程，通过公开招标等方式确定规划设计单

位。设计单位须具备相应规定的设计资质等条件。

2. 设计单位应按已确定的规划设计条件进行规划设计，并在规定时间内提交达到国家标准及地方要求设计深度的规划设计方案。同时，征求市国动办（军航、民航）、市住建局（节能办、海绵办）、市国安局等相关部门意见。

3. 市行政审批局对设计单位提交的规划设计方案进行审核，市规划和自然资源局按要求完成方案修改和后续深化后，报市政府批准形成规划设计方案。

第二阶段：确定出让方案阶段

1. 市规划和自然资源局组织编制土地出让方案，将已经批准的规划设计方案纳入出让条件，按程序报经市人民政府批准。

第三阶段：土地使用权带方案出让阶段

1. 市规划和自然资源局、市行政审批局按程序组织土地出让，已经批准的规划设计方案纳入出让公告（须知）中，作为出让条件的组成部分，出让公告时与地块其它出让条件一并对外发布。

2. 土地成交后，市规划和自然资源局与受让人按程序签订《国有建设用地使用权出让合同》，已经批准的规划设计方案作为出让合同附件。

第四个阶段：项目建设手续办理阶段

1. 受让人需按照出让合同所附规划设计方案的相关规

划经济技术指标实施建设。

2. 受让人可按照出让合同所附规划设计方案直接办理后续审批手续，各项行政许可不以规划许可手续作为前置要件。

第四条 内容深度。带设计方案挂牌出让主要指带建设工程规划设计方案，设计方案需符合国土空间详细规划等上位规划要求，统筹考虑城市公共利益，塑造高品质城市特色风貌。主要包括：

（一）总平面图（含建筑布局、交通组织、竖向设计、景观绿化示意、消防设计、现状地形测绘图等）

（二）建筑单体平面、立面、剖面图（根据不同的建筑功能，还应表述能反映工程规模的主要内容）

（三）效果图（鸟瞰图、重要节点、城市界面的透视效果等）

（四）日照分析报告

（五）设计说明书（总建筑面积、计容建筑面积、分项建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑层数、建筑高度等主要经济技术指标）。

第五条 实施。地块成交后设计方案的后续深化设计工作由受让人另行委托。建设单位应严格按照出让合同附件的设计方案进行细化、完善，不得改变原设计方案的核心要素和要求，包括：总体布局、空间形态、建筑风格、建设规模、

容积率、分类建筑用途、建筑高度、建筑密度、建设用地出入口等重要指标和设计内容，不得降低建设品质以及市政基础设施与公共服务设施配建指标，可对建筑内部功能、住宅套型、建筑立面、景观绿化和配套设施位置等内容进行深化设计。具体的强制性内容以土地出让合同和规划条件要求为准。

第六条 监管。受让人需按照出让合同所附设计方案中约定的相关规划经济技术指标实施建设，若未按设计方案进行施工建设，则视为未按出让合同约定使用建设用地，经限期整改不合格的，自然资源主管部门有权依法作出处置。

本方案自 2025 年 月 日起施行，有效期 2 年。