《东阳市建设用地带设计方案出让

# 实施办法（征求意见稿）》起草说明

一、起草背景

目前我市《东阳市总体城市设计整合提升及中心城区详细城市设计》项目已通过政府常务会议审议，即将形成成果。为保证城市设计落地实施、提升城市建设品质和规划管理精细化水平、提高项目审批效率，缩短审批时限，加快建设项目落地，根据《关于高质量做好市十六届人大二次会议一号议案办理工作的实施方案》及审批制度改革等政策文件精神，结合我市实际，市自然资源和规划局起草了《东阳市建设用地带设计方案出让实施办法（征求意见稿）》。

1. 起草过程

2023年我局起草了《东阳市建设用地带设计方案出让实施办法》，经多轮局内讨论、征求意见并修改完善，于2024年8月5日经局党委会审议通过，9月5日组织市住建局、综合行政执法局、经济开发区、吴宁街道、白云街道、江北街道等部门单位讨论通过。

三、主要内容

实施办法总体框架由：工作内容、适用范围、设计方案深度要求、工作流程、实施监管要求组成。

**工作内容：**约定了设计方案的编制主体、类型并纳入规划条件和出让公告等阶段。

**适用范围：**东阳市行政区域范围以下情形可采用带设计方案方式出让土地：（一）城市设计重点片区的标志性建筑，或需落实城市设计意图的大型综合体项目、商业用地、住宅用地等建设项目；（二）与轨道结合建设的项目（轨道交通站点综合开发项目、地下空间结合轨道建设项目）；（三）有明确供应对象的拆迁安置项目、租赁住房项目；（四）新建未来社区项目；（五）纳入全域国土空间综合整治（或城市更新）片区（单元）的，已有经过审查确定设计方案的项目；（六）其他符合带设计方案出让的建设项目。

适用范围的第（一）（二）条属于落实城市设计意图的主要条款，第（三）（四）（五）条属于保障城市风貌和推进审批制度改革的基本条款，第（六）条属兜底性条款。

**方案深度：**细分为两种分类类型并明确了编制深度，一是带建设工程设计方案出让；二是带城市设计方案出让，为实施性城市设计提供了落地路径。

**工作流程：**包含前置流程、方案深化和核发许可三个步骤。其中，**前置流程**包含属地政府提出带设计方案出让要求和编制设计方案，审查设计方案，确定规划条件和净地出让；**方案深化**主要提出了拿地后设计方案深化完善的要求；**核发许可**提出了可直接核发许可的审批制度改革措施。

**实施监管**：明确了自然资源和规划局、住建局、综合执法局等部门以及属地镇街或管委会依职责做好建设项目监管和违法处置。