**深圳经济特区国有土地供应管理条例**

**（征求意见稿）**

目 录

1. 总则
2. 国有土地供应
3. 国有土地利用和管理
4. 监督管理
5. 法律责任
6. 附则

**第一章 总则**

第一条【立法目的】为了规范国有土地供应行为，加强土地开发利用管理，合理、高效利用土地资源，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等规定，结合特区实际，制定本条例。

第二条【适用范围】深圳经济特区国有土地供应及利用管理活动适用本条例。

本条例所称国有土地供应，是指市、区人民政府通过划拨、出让、作价出资（入股）、租赁等方式将国有土地提供给单位、个人使用的行为。

第三条【基本原则】国有土地供应应当充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，遵循公平公正、规划统筹、有偿使用、节约集约、绿色发展的基本原则。

第四条【市区政府职责分工】市人民政府（以下简称市政府）负责统筹全市国有土地供应管理工作，研究决定国有土地供应管理涉及的重大事项，负责年度建设用地供应计划及国有土地供应方案等事项的审批。

各区人民政府（含新区管理机构，以下简称区政府）根据市政府授权负责辖区内国有土地供应方案审批，负责辖区内建设用地批后监管等工作。

第五条【职能部门职责】市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）是国有土地供应管理的主管部门，负责组织、协调、指导、监督全市国有土地供应管理工作，拟订国有土地供应政策，组织编制全市年度建设用地供应计划和由市政府审批的国有土地供应方案。市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称派出机构）具体实施所在辖区国有土地供应管理工作。

发展改革、教育、科技创新、工业和信息、财政、生态环境、住房建设、交通运输、税务及其他市、区相关职能部门，根据职责分工共同开展国有土地供应管理工作。

第六条【规划和计划管理】国有土地供应和管理应当符合国土空间规划确定的土地用途和空间管制要求。

国有土地供应实行计划管理，年度建设用地供应计划一经审批下达，必须严格执行。

第七条【地价管理】市政府建立以标定地价为核心的土地市场价格体系。标定地价由主管部门组织制定，经市政府批准后公布实施并动态更新。

第八条【土地使用义务】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，不得非法买卖、占用土地。

土地使用者开发、利用、经营土地应当遵守国家法律、法规的规定，不得损害社会公共利益。

第九条【交易平台】主管部门负责建立自然资源资产交易平台，国有土地使用权出让、国有土地租赁等应当通过统一的自然资源资产交易平台进行交易。

第十条【信息共享】主管部门应当加强土地管理信息化建设，建立国有土地供应和监管的信息化平台。

主管部门会同发展改革、教育、工业和信息、财政、生态环境、税务等有关部门建立土地管理信息共享机制，实现土地管理数据共享和业务协同。

**第二章 国有土地供应**

### 第一节 一般规定

第十一条【供应和利用方式】国有土地可以通过以下方式供应：

（一）国有土地使用权划拨；

（二）国有土地使用权以协议、招标、拍卖、挂牌方式出让；

（三）国有土地使用权作价出资（入股）；

（四）国有土地租赁。

国有土地可按规定临时使用、委托管理，其中，国有储备土地可根据需要短期利用。

第十二条【供应计划】主管部门应当会同发展改革、工业和信息、财政、住房建设等部门，根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，组织编制年度建设用地供应计划，报市政府批准后组织实施，并在政府网站上向社会公布，供社会公众查阅。

第十三条【供应要求】国有土地使用权供应，应当符合以下要求：

（一）土地权属关系清晰；

（二）安置补偿落实到位；

（三）地块位置、土地用途等规划条件明确；

（四）法律、法规、规章规定的动工开发所必需具备的其他条件。

在满足前款规定条件且保障房屋结构安全和消防安全等前提下，国有土地可带建（构）筑物供应。

第十四条【区域评估】市行业主管部门、区政府可组织对高新园区等重点发展区域开展区域评估，区域评估主要包括压覆重要矿产资源查询、环境影响评价、节能评价、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、气候可行性论证、洪水影响、水资源论证、水土保持评估、土壤污染评估、文物考古调查勘探、雷电灾害评估等事项。

第十五条【供应方案】国有土地供应应当组织编制国有土地供应方案，经市、区政府批准后实施。

国有土地供应方案应当结合区域评估结果及相关规划要求，明确供应地块的空间范围、土地用途、开发强度、使用年限、土地价格（租金）及其他土地利用要求。涉及项目监管要求的，也应在国有土地供应方案中明确。

第十六条【监管协议】**市行业主管部门、区政府可结合产业发展需要、公共住房建设管理、总部项目遴选等相关要求，与土地使用权人签订项目监管协议。项目监管协议示范文本由市行业主管部门组织制定。**

**项目监管协议涉及国有土地收回等处置情形的，市行业主管部门、区政府在制定项目监管协议时，应当取得主管部门同意意见，并将项目监管协议作为国有土地供应合同和国有土地使用权划拨决定书的附件，项目监管协议与国有土地供应合同和国有土地使用权划拨决定书具有同等效力。**

第十七条【统一审批】探索建立用地用林用海联合审批机制，建设项目农用地转用、永久占用林地（不含先行用林）、国有土地供应、海域使用权供应实行统一审批。按规定应报国家或省审批的，由主管部门及派出机构审查后分别上报。

第十八条【地价评估】国有土地使用权出让价格、租金及临时用地使用费的计收，根据土地的市场价格和地价测算规则确定。土地市场价格由主管部门组织市非营利性评估机构评估确定。

第十九条【有偿使用价款支付】国有土地有偿使用价款原则上应当一次性缴清**，但**市政府另有规定的可分期缴纳，不计利息。采用分期缴纳的，首期缴纳比例不得低于土地有偿使用价款的百分之五十，剩余价款应当自签订国有土地供应合同之日起一年内缴清。土地租金可根据国有土地租赁合同约定按年支付或者一次性缴清。

土地使用权人应当按照国有土地供应合同约定和缴款通知书确定的金额和期限缴纳土地有偿使用价款，未按要求缴清土地有偿使用价款的，不得办理不动产登记。土地租赁按年支付租金的，在申请办理不动产首次、转移、变更、抵押登记前，应当按照国有土地租赁合同约定缴清截至登记时点的年租金。

第二十条【有偿使用价款征缴】国有土地有偿使用价款由税务部门负责征缴入库。主管部门应当及时向税务部门和财政部门推送缴款信息，确保征管信息实时共享。

第二十一条【地上、地下空间利用】地上、地表、地下空间可分层设立建设用地使用权。

地上、地下空间建设用地使用权的取得方式、使用年限及产权限制条件、供应程序等，本条例有明确规定的，按规定执行，没有明确规定的，参照地表上同类用途国有土地使用权的相关规定执行。

第二十二条【信息公开】主管部门及派出机构应按规定及时向社会公开国有土地供应结果及闲置土地认定情况等信息，保障公众知情权，接受社会监督。

### 第二节 划拨

第二十三条【划拨范围】**产权归中央、省、市和区党政机关的公益性、非营利性用地以划拨方式供应。具体范围由市政府另行规定。**

第二十四条【方案拟定及用地审批】**派出机构可以根据项目立项、预审选址情况，依职权或申请**拟定划拨土地供应方案，征求相关部门意见后**按程序报批。**

第二十五条【划拨决定书】以划拨方式供应国有土地使用权的，应当核发国有土地使用权划拨决定书。国有土地使用权划拨决定书应当载明以下主要内容：

（一）批准机关和使用权人；

（二）宗地编号、土地用途、面积和空间范围；

（三）规定建筑面积、分项建筑面积、规定容积率等规划设计条件；

（四）建设项目的开工、竣工期限；

（五）其他需要载明的事项。

第二十六条【划拨转有偿】**已建成的划拨用地，不再符合本条例规定的划拨用地条件的，经有批准权的人民政府审批并按规定补缴土地有偿使用价款后可转为有偿使用，但以下情形除外：**

**（一）占用永久基本农田的；**

**（二）占用生态保护红线、一级水源保护区用地、已批准的自然保护地的，准入设施除外；**

**（三）占用规划的城市公园绿地、公共管理与服务设施、市政及交通设施等用地，又无法采取措施加以改正的。**

### 第三节 出让

第二十七条【招拍挂情形】工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当依法采用招标、拍卖或者挂牌的方式出让，但法律法规及本条例另有规定的除外。

本市鼓励发展的重点产业项目和总部项目，经市、区人民政府批准，可以采取“带项目”挂牌出让方式供应国有土地。重点产业项目和总部项目范围，由市政府另行规定。

第二十八条【协议出让的范围】具有下列情形之一的国有土地，可以协议出让：

（一）社会投资、产权归经市政府确定投资主体的非营利性教育、医疗卫生、公共文化、养老等公共设施用地，区域交通、城市道路、轨道交通等交通设施用地，地下综合管廊设施用地，保障性租赁住房用地，只租不售的创新型产业用房和科研项目用地，**但社会停车场（库）、加油站、独立占地的加气站和充电站用地除外；**

（二）国家、省、市政府已确定特许经营者的公用设施用地；

（三）连通两宗已设定产权地块且保证全天向公众开放的地上、地下空间；

（四）非农建设用地、征地返还用地、置换用地、留用土地；

（五）城市更新用地、旧住宅区改造用地；

（六）政府投资建设的安置房用地、共有产权住房用地；

（七）用于建设保障性租赁住房和共有产权住房的历史遗留未完善出让手续用地、原农村集体经济组织未完善征（转）地手续用地；

（八）法律、法规、规章和市政府规定的其他情形。

第二十九条【出让年期】国有土地使用权出让年期按国家有关规定执行。产业用地实行弹性年期制度，出让年期一般不超过三十年，年期管理规则由市政府另行制定。

国家、省、市政府已确定特许经营的公用设施用地，土地使用年期不得超过特许经营期限。

建设用地混合利用包含两种以上土地用途的，按照主导用途确定土地出让年期，均不占主导用途的，土地出让年期为五十年；包含居住用途的，居住及相应配套部分的土地出让年期为七十年。

第三十条【方案拟定及用地审批】以协议出让方式供应国有土地使用权的，主管部门或**派出机构根据**项目立项和预审选址等情况，可以依申请拟定国有土地使用权出让方案，征求相关部门意见后按程序报批。以招标、拍卖或者挂牌的方式出让国有土地使用权的，主管部门或**派出机构根据**年度建设用地供应计划，依职权拟定国有土地使用权出让方案，征求相关部门意见后按程序报批。

主管部门及派出机构应当根据拟出让地块的土地用途、开发强度等规划条件和土地市场情况，组织对拟出让地块的价格进行评估，经市、区政府集体决策，合理确定协议出让价格、招标底价、拍卖和挂牌的起始价。设有最高限价的，应一并确定。主管部门可根据实际情况对转让、抵押条件进行约定。

第三十一条【订立出让合同】以出让方式供应国有土地使用权的，应当订立国有土地使用权出让合同。国有土地使用权出让合同应当包括以下主要条款：

（一）双方当事人的姓名或者名称、地址；

（二）出让土地使用权的宗地编号、面积、空间范围, 土地用途及规划条件；

（三）土地使用年期及起止时间；

（四）出让价款的缴纳；

（五）出让土地的权利限制；

（六）土地开发利用与监管要求；

（七）出让土地到期处置与收回；

（八）违约责任。

第三十二条【土地交付】国有土地使用权出让合同签订时，派出机构应当与受让人一并签订《国有土地交地确认书》。自交地确认书签订之日起，视为出让人已将土地交付给受让人。

### 第四节 作价出资（入股）

第三十三条【作价出资（入股）适用情形】符合本条例第二十八条第一项、第二项规定情形的用地，可以采用作价出资（入股）方式供应。

**作价出资（入股）的对象由市政府另行规定。**

第三十四条【方案拟定】**发展改革部门负责制定国有土地作价出资（入股）年度投融资计划。根据年度投融资计划，主管部门及派出机构依申请拟定国有土地使用权作价出资（入股）方案，经市政府批准后实施。**

**国有土地使用权作价出资（入股）方案应当包括作价出资（入股）范围、土地面积、土地用途、规划条件、作价出资（入股）金额、使用年期等内容。其中，作价出资（入股）金额按照土地的市场价格确定，使用年期不得超过对应用途土地使用权出让法定最高年期。**

第三十五条【签订作价出资（入股）合同】**主管部门或派出机构、国有资产主管部门应当与作价出资（入股）对象签订国有土地使用权作价出资（入股）合同，明确各方权利义务。**

第三十六条【出资代表和备案】**市国有资产主管部门代表市政府依法履行出资人职责。国有土地使用权作价出资（入股）形成的股权，所得收益应当缴入同级财政。**

**土地使用权人在办理增资扩股手续后，应将公司资本金及股权变更登记情况按规定备案。**

### 第五节 国有土地租赁

第三十七条【租赁范围】**除居住用地外，**国有土地可以通过短期租赁和长期租赁方式供应。**短期使用的急需公共服务设施用地，可以实行短期租赁，但不得修建永久性建（构）筑物。**需要长期使用的土地，应实行长期租赁。国有土地通过长期租赁方式供应的，可以先以租赁方式提供土地，项目达到国有土地租赁方案及国有土地租赁合同约定的条件后再转为出让方式。

第三十八条【租赁期限】国有土地短期租赁的年期一般不得超过五年；长期租赁的年期不得低于五年，不超过二十年。以先租后让方式供应国有土地的，租让年期之和不得超过该宗地对应用途出让的法定最高年期。

第三十九条【供应方式】短期租赁用地通过协议方式确定承租人。长期租赁用地根据土地用途参照本条例第二章第三节的规定，采用协议、招标、拍卖、挂牌等方式确定承租人。

第四十条【方案拟定及用地审批】短期租赁用地由派出机构拟定国有土地租赁方案后报区政府审批，长期租赁用地的国有土地租赁方案拟定及用地审批参照国有土地使用权出让的程序执行。

第四十一条【租赁合同】租赁国有土地的，应当由派出机构与承租人签订国有土地租赁合同。国有土地租赁合同应当包括宗地位置、范围、面积、土地用途、租赁期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和支付方式、土地租金标准调整时间和调整幅度、出租方和承租方的权利义务等内容。

第四十二条【租赁期满续租】租赁期届满后承租人仍需继续使用土地的，应在租赁期届满前六个月向派出机构提出续租申请，由派出机构拟定续租方案并征求相关部门意见后，报区政府审批。

经批准予以续租的，短期租赁用地可续租一次且续租年限不得超过三年，长期租赁用地续租年限不得超过二十年，并重新签订国有土地租赁合同，按规定缴纳续租租金。

第四十三条【租赁转出让】以先租后让方式供应国有土地的，项目达到国有土地租赁方案及国有土地租赁合同约定的条件后，承租人可向派出机构申请将租赁转为出让，经市、区政府批准后按协议方式办理出让手续，直接签订国有土地使用权出让合同。

### 第六节 其他

第四十四条【临时用地情形】**因建设项目施工、地质勘查需要，可临时使用土地。临时用地上不得修建永久性建（构）筑物，终止使用后应恢复至原地类或达到可供利用状态。**

第四十五条【临时用地期限】**临时用地使用期限一般不超过两年。建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设项目施工使用的临时用地，期限不超过四年。确因建设项目施工需要的，经充分论证并报主管部门批准后，可根据施工期限确定临时使用期限。**

第四十六条【临时用地审批】**临时用地由派出机构负责审批，其中涉及占用耕地、永久基本农田和生态保护红线的，由主管部门负责审批。**

第四十七条【临时用地使用费】**临时使用土地的应按国有土地有偿使用的原则，缴纳临时用地使用费。临时用地使用费的计收标准，由市政府另行制定。**

第四十八条【临时用地收回】**有下列情形之一的，派出机构可提前收回临时用地：**

1. **抢险救灾、疫情防控等公共利益需要；**
2. **实施年度建设用地供应计划需要；**
3. **未按临时用地使用合同约定利用土地。**

**占用建设用地的临时用地到期后，临时建（构）筑物在保证结构、质量和消防安全前提下，经派出机构批准，可保留用于其他项目临时使用。**

第四十九条【委托管理】**公园绿地、水库水面、河流水面、湖泊水面、护坡等用地，经区政府批准，可以以划定管理范围线的方式委托市、区职能部门管理。划定管理范围线不改变土地权属现状，不改变农用地和未利用地的非建设用地现状，不设立国有土地使用权。**

第五十条【国有储备土地短期利用】**在不影响国土空间规划、年度建设用地供应计划实施的前提下，经主管部门批准，市土地储备机构可以委托区政府或市、区相关职能部门对国有储备土地中的现状建设用地进行短期合理利用。国有储备土地短期利用不需办理储备土地出库手续。**

**国有储备土地短期利用只能用于公园绿地、公共运动场地、社会车辆停放等用途，期限不得超过两年，期满后可申请延期。短期利用期间，不得修建建（构）筑物。**

**国有储备土地短期利用的有关办法，由主管部门另行制定。**

**第三章 国有土地利用和管理**

### 第一节 国有土地利用

第五十一条【土地开发利用要求】土地使用权人应当按照国有土地供应合同约定或者国有土地使用权划拨决定书规定的土地用途、规划条件、开工竣工期限等要求开发利用土地。未经批准，不得擅自改变开发利用要求。

第五十二条【开工竣工】土地使用权人应在国有土地供应合同或国有土地使用权划拨决定书规定、约定的期限内按时开工。未能按规定、约定的期限竣工的，可在竣工期届满前三个月内申请延长竣工期限。

第五十三条【验收超面积】建设工程规划验收的建筑面积超过国有土地供应合同约定的建筑面积，经规划确认保留的，应按规定补缴有偿使用价款并签订国有土地供应合同补充协议。

第五十四条【土地用途变更】因公共住房、城市基础设施和公共服务设施建设等需要，在符合规划前提下，土地使用权人可申请变更土地用途，由主管部门或派出机构报有批准权的人民政府批准。经批准变更用途的，在变更建设用地规划许可后，由派出机构核发国有土地使用权划拨决定书补充文件或与土地使用权人签订国有土地供应合同补充协议，并按规定补缴土地有偿使用价款。

土地用途变更后，土地使用年期可按规定进行相应调整。

第五十五条【开发强度变更】在符合规划前提下，土地使用权人可申请变更国有土地供应合同或国有土地使用权划拨决定书规定的建筑面积，其中，商品住宅、商业、办公等经营性用地除下列情形外，原则上不得变更：

1. 建设城市基础设施和公共服务设施需要；
2. 建设公共住房需要；
3. 国家、省、市规定的其他情形。

商品住宅、商业、办公等经营性用地变更建筑面积的，由派出机构报区政府批准，其他用地变更建筑面积的由派出机构负责审批。

建筑高度、覆盖率等其他规划条件变更的，由派出机构负责审批。

第五十六条【用地范围调整】国有土地供应后，因公共利益或规划实施需要进行土地置换或用地调整的，应按等价值原则确定土地置换或用地调整方案，报有批准权的人民政府审批。用地调整面积不超过百分之十或三千平方米的，在用地面积和建筑面积不增加的情况下，可由派出机构审批。

国有土地供应后，因实施国土空间规划、节约集约利用土地需要，经有批准权的人民政府批准，可将总面积不超过三千平方米且不能单独开发的边角地、夹心地、插花地以划拨或协议出让方式供应给相邻地块的土地使用权人。

第五十七条【分宗合宗】除国有土地供应合同或国有土地使用权划拨决定书另有约定或规定外，国有土地原则上不得分宗、合宗。因公共利益或实施国土空间规划需要分宗、合宗的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益，由派出机构负责审批。分宗、合宗后的地块应具备独立成宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，应在国有土地供应合同补充协议或国有土地使用权划拨决定书补充文件中明确有关权利义务。

第五十八条【产权限制条件变更】土地使用权人按照相关规定申请变更国有土地使用权转让、抵押等产权限制条件的，除另有规定外，应当报有权批准的人民政府批准，按规定补缴有偿使用价款，并签订国有土地供应合同补充协议。

第五十九条【招拍挂用地变更】除以下情形外，通过招标、拍卖、挂牌方式供应的国有土地，不得变更土地用途、建筑规模和功能、产权条件等强制性内容：

（一）城市基础设施和公共服务设施建设需要；

（二）公共住房建设需要；

（三）国家、省、市规定的其他情形。

符合变更情形的，主管部门派出机构应当按规定进行公示，公示无异议或异议经妥善处理的，报有批准权的人民政府批准。

### 第二节 国有土地续期

第六十条【住宅续期】住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

第六十一条【续期申请的时点和条件】非住宅建设用地使用权出让合同约定或不动产权利证书登记的使用期限届满，土地使用权人需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年内申请续期。因公共利益需要，有下列情形之一的，不予续期：

（一）严重影响城市规划，包括规划用途变更为文体设施、医疗卫生、教育设施、社会福利、特殊用地等公共管理与服务设施用地，区域交通、城市道路、轨道交通、交通场站等交通设施用地及供应设施、环境卫生设施等公用设施用地等；

（二）属于法律、法规规定不予续期或禁止开发建设的其他情形。

除上述情形外，土地使用权人申请续期的，应当予以批准。

第六十二条【续期年限】非住宅建设用地使用权经批准同意续期的，续期年限不得超过相应用途法定最高年期，其中，产业用地续期年限原则上不得超过二十年。

同一宗土地存在多种建筑物用途的，续期年限按照建筑物用途分别确定，但产业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地等用地配套建筑物的续期年限，不得超过主体建筑物续期年限。

第六十三条【申请主体】非住宅建设用地使用权人应以宗地为单位申请续期，但宗地内存在多个权利主体的，各权利主体也可以单独申请续期。

第六十四条【审批程序】非住宅建设用地使用权续期由派出机构拟定处置方案，报区政府批准后实施。

非住宅建设用地存在多个权利主体的，部分权利主体的续期申请经批准后，其他权利主体申请续期时可依据已批准的续期方案直接办理续期手续。

第六十五条【办理手续】非住宅建设用地使用权经批准同意续期的，应按规定缴纳续期费用后签订国有土地供应合同补充协议，并办理不动产登记。依据不动产权利证书申请续期的，按规定缴纳续期费用后，持续期批准文件直接申请办理不动产登记。

产业用地续期的，土地使用权人需同时与产业部门签订产业发展监管协议。

第六十六条【权利救济】非住宅建设用地使用权期限届满，权利人因不可抗力、司法查封、权属争议等原因未在规定时限内申请续期的，可在影响续期的事由消除后六个月内申请续期。

上述情形建设用地使用权续期申请获批准的，续期年限和应缴纳的续期费用自土地使用权期限届满次日起计算。

### 第三节 国有土地使用权终止

第六十七条【公共利益收回】因公共利益或实施国土空间规划等需要提前收回国有土地使用权的，由土地整备机构制定国有土地使用权收回方案并报经有批准权的人民政府批准后组织实施。

依法提前收回国有土地使用权的，应根据土地使用权人开发、利用土地的实际情况和年期，给予土地使用权人合理补偿。

第六十八条【划拨用地收回】因城市建设发展需要，土地整备机构报经有批准权的人民政府批准后，可以收回行政划拨的国有土地使用权。

第六十九条【土地到期收回】国有土地供应合同约定的使用期限届满，土地使用权人未申请续期或者申请续期未获批准的，国有土地使用权由派出机构无偿收回。宗地范围内建（构）筑物的归属，有约定的，从其约定；没有约定或者约定不明确的，按评估的建（构）筑物残值予以补偿。

第七十条【解除合同收回】土地使用权人未按照国有土地供应合同或项目监管协议的约定履行义务，具有下列情形之一的，经有批准权的人民政府批准后，可以解除国有土地供应合同，收回国有土地使用权：

（一）土地使用权人因自身原因申请终止履行合同并退还土地的；

（二）按照合同约定应当解除合同收回国有土地使用权的；

（三）情节严重，责令限期改正但拒不改正或无法改正的。

国有土地供应合同解除后，除市政府另有规定外，应按照土地有偿使用价款总额的百分之二十收取违约金，不计利息退还国有土地供应合同剩余年期土地有偿使用价款。造成土地闲置的，还应按规定收取土地闲置费。

宗地范围内建（构）筑物的补偿，有约定的，从其约定；没有约定或者约定不明确的，原则上不予补偿，但地上建（构）筑物可继续保留使用的，可按照建造成本折旧后对土地使用权人进行补偿。

### 第四节 国有土地使用权处分

第七十一条【国有土地使用权转让一般规定】国有土地使用权通过买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式转让的，建（构）筑物所有权应一并转让。涉及到房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定办理。

第七十二条【国有土地使用权转让】以划拨方式取得的国有土地使用权需要转让的，应当报经有批准权的人民政府审批。符合本条例规定的划拨用地条件的，可保持划拨性质不变，不补缴土地有偿使用价款，持人民政府批准文件直接办理转移登记；不符合本条例规定的划拨用地条件的，在符合规划的前提下，可由划拨用地使用权人依法补缴土地有偿使用价款转为有偿使用后办理转移登记。

除法律、法规规定和国有土地供应合同约定不得转让的情形外，以出让方式取得的国有土地使用权可以转让。属于本条例第二十八条第一项、第二项规定协议出让情形的，原则上不得转让，因破产重组、政府资产处置、发行不动产投资信托基金等特殊情形确需转让的，须报经有批准权的人民政府审批同意。

以作价出资（入股）方式取得的国有土地使用权原则上不得转让，因破产重组、政府资产处置、发行不动产投资信托基金等特殊情形确需转让的，须报经有批准权的人民政府审批同意。

第七十三条【国有土地使用权抵押】以划拨方式取得的国有土地使用权的抵押，需经有批准权的人民政府批准，抵押金额不得超出建（构）筑物残值，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地有偿使用价款。

除法律、法规规定和国有土地供应合同约定不得抵押的情形外，以出让、作价出资（入股）等方式取得的国有土地使用权可以设定抵押权。属于本条例第二十八条第一项、第二项规定协议出让情形的，抵押金额不得超过合同剩余年期地价及建（构）筑物残值之和。

第七十四条【租赁土地的转让、转租、抵押】以长期租赁方式供应的国有土地，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经主管部门同意，国有土地及建（构）筑物可转让、转租或者抵押。

以短期租赁方式供应的国有土地，国有土地及建（构）筑物不得转让或抵押。

第七十五条【法院裁定转移】人民法院拍卖或者变卖国有土地使用权时，可在征求主管部门意见后在国有土地使用权拍卖或变卖公告中明确次受让人的限定条件、权利及义务，次受让人应承接国有土地供应合同和项目监管协议约定的原土地使用权人的权利和义务；无符合条件的次受让人的，国有土地使用权及建（构）筑物由政府回购。

**第四章 监督管理**

第七十六条【监督检查】**主管部门应加强对各区政府土地审批、供应、批后监管工作情况的监督和检查。主管部门开展**土地**监督和检查**时，有权向有关单位和个人了解有关情况。有关单位和个人应当支持、协助，如实反映情况，提供有关材料。

第七十七条【履约监管】区政府应当建立健全土地供后监管机制，组织辖区派出机构、工业和信息、住房建设、规划土地监察等相关部门开展国有土地供应合同履约监管工作，建立监管信息共享机制，推动形成监管合力。

第七十八条【行业监管】**市发展改革、科技创新、工业和信息、住房建设等行业主管部门应当统筹制定行业监管政策法规、技术标准及监管协议示范文本，并指导、监督区行业主管部门按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则做好建设项目的履约监管工作，定期或不定期组织相关部门对土地使用权人履行项目监管协议的情况进行检查，土地使用权人应按要求配合。**

**对土地使用权人违反项目监管协议约定的，行业主管部门应责令限期改正。涉及解除**国有土地**供应合同的，行业主管部门应会同派出机构拟定**国有土地**使用权处置方案后报有批准权的人民政府批准后实施。**

第七十九条【信用监管】**主管部门应当建立土地市场信用监管机制。**国有土地**使用权人发生违法、违规、违约行为的，相关信息纳入深圳市公共信用平台，通过平台网站进行公示，并依法依规实施联合惩戒。**用地违规违约行为包括：

（一）未按约定缴纳有偿使用价款的；

（二）未按批准条件开发利用土地的；

（三）违反合同约定权利处分土地的；

（四）期限届满应当交回但拒不交回土地的；

（五）其他依法认定违规违约的行为。

国有土地使用权人违规违约行为已改正、符合信用修复条件的，可以按规定办理信用修复。

**第五章 法律责任**

第八十条【未按期缴纳地价】土地使用权人未按照国有土地供应合同约定的期限缴清土地有偿使用价款的，自欠缴之日起，每日按欠缴有偿使用价款的千分之一缴纳违约金。欠缴超过六十日，且经催缴后仍不能支付的，按本条例第七十条规定收回国有土地使用权。国有土地使用权人只支付定金或者保证金的，不予退还。

第八十一条【超期竣工】国有土地使用权人因自身原因申请延长竣工期限或逾期竣工的，每延长或逾期一个月，按合同有偿使用价款的千分之五计收违约金，不足一个月的，按一个月计算。

建设项目逾期五年以上仍未竣工的，除已批准销售或预售的情形外，报经有批准权的人民政府批准后，派出机构可以无偿收回国有土地使用权及其建（构）筑物、附着物。

第八十二条【临时用地逾期未恢复】临时用地期限届满，临时用地使用者未在一年内恢复用地或完成土地复垦的，由规划土地监察部门责令限期改正。拒不改正或无法改正的，由规划土地监察部门处以土地复垦费用两倍的罚款。

第八十三条【拒不交还土地】按照法律、法规和本条例规定应收回国有土地使用权或临时用地，但当事人拒不交还土地的，由规划土地监察部门责令交还土地，并按非法占用土地处以每平方米五百元罚款。

第八十四条【工作人员责任】各区政府及自然资源、发展改革、科技创新、**工业和信息、住房建设等有关部门在国有土地供应管理工作中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等不依法履行职责情形的，依照法律、法规和国家规定追究责任，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。**

第八十五条【违法取得土地】国有土地供应过程中，以弄虚作假、贿赂、恶意串通等违法行为取得国有土地使用权的，由规划土地监察部门责令退回国有土地使用权，没收投标或者竞买保证金或处以土地有偿使用价款百分之二十的罚款；**构成犯罪的，依法追究刑事责任。**

**第六章 附则**

第八十六条【名词解释】本条例所称产业用地，是指普通工业用地、新型产业用地、物流用地和仓储用地，以及用于产业化经营项目的文体设施用地、医疗卫生用地、教育设施用地。

第八十七条【授权事项】前海合作区范围内的国有土地供应方案的审批按照前海合作区条例和市政府有关规定执行。

第八十八条【施行日期】本条例自××年××月××日起施行，《深圳经济特区土地使用权出让条例》同时废止。