**深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见**

各区人民政府，市政府直属各单位：

为贯彻落实《深圳市土地管理制度改革总体方案》，深化土地管理制度改革，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》等法律、法规和规章规定，结合我市实际，现就国有土地供应管理提出以下意见。

**一、健全土地供应体系**

完善国有建设用地使用权划拨、出让制度，探索租赁、作价出资等建设用地有偿使用方式，规范临时用地使用及委托管理范围，建立以产权为导向的土地供应体系。

（一）划拨。产权归中央国家机关（含授权单位）、省、市和区人民政府（含新区管理机构，下同）的下列公益性、非营利性用地以划拨方式供应：

1．行政管理、文体医疗、教育科研、社会福利、文化遗产、宗教、特殊用地等公共管理与服务设施用地，供应设施、环境卫生设施及其他公用设施用地，广场等用地。

2．区域交通、城市道路、轨道交通、交通场站及其他交通设施用地，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。

3．只租不售的人才住房和保障性住房、创新型产业用房（含科技企业孵化器，下同）用地。

4．地下综合管廊设施用地。

5．国家重点扶持的能源和水利等设施用地。

以划拨方式取得的建设用地使用权不得转让、互换、出资、赠与或者抵押，不得改变用途。

（二）协议出让。可以协议方式出让的建设用地包括：

1．社会投资、产权归经市政府确定的投资主体的区域交通用地、城市道路用地、轨道交通用地；社会投资、产权归经市政府确定的投资主体的地下综合管廊设施用地；社会投资、产权归经市政府确定的投资主体且只租不售的人才住房和保障性住房、创新型产业用房和科研项目用地；国家、省、市政府已确定特许（定）经营者的公用设施用地。上述建设用地使用权不得改变用途，不得转让、互换、出资、赠与。在协议中明确约定，抵押需经市规划国土主管部门审核后报市政府批准，担保金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和。特许（定）经营的公用设施，土地使用年期不得超过特许或者特定经营期限。

2．连接两宗已设定产权地块的地上、地下空间。该空间主要为连通功能且保证24小时向公众开放的，按照公共通道用途出让，允许配建不超过通道总建筑面积20%的经营性建筑，若配建超过20%的经营性建筑，超出部分产权归政府所有；该空间无法24小时向公众开放的，按照建筑主体功能出让。连通双方为不同主体的，需经双方协商一致。

3．非农建设用地、征地返还用地、置换用地、留用土地、城市更新用地和符合规定的棚户区改造用地。

4．法律法规、规章和市政府规定的其他情形。

（三）招标、拍卖、挂牌出让。出让用地除按照本意见可以协议出让的以外，应以招标、拍卖、挂牌方式供应：

1．以招标方式出让的，出让人发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人和非法人组织参加建设用地使用权投标，根据投标结果确定建设用地使用权人。

2．以拍卖方式出让的，出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞买，根据出价结果或者其他竞得规则确定建设用地使用权人。

3．以挂牌方式出让的，出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定建设用地使用权人。其中，经市、区政府遴选确定的重点产业项目用地可以采取“带产业项目”挂牌方式供应，但房地产业项目除外。

（四）作价出资。建设用地使用权作价出资按照土地资源优化配置原则，明确作价出资对象，规范作价出资范围，完善作价出资结构，优化作价出资价格形成机制，加强后续监管。具体办法按照我市国有建设用地使用权作价出资管理的有关规定执行。

（五）租赁。国有建设用地租赁实行短期租赁和长期租赁。经市政府批准，由社会投资主体组织实施的急需公共服务设施等用地实行短期租赁，以协议方式确定承租人，租赁期限不得超过5年，具体办法由市规划国土主管部门另行制定。工业及其他产业用地实行长期租赁的，以招标、拍卖、挂牌等公开竞价方式确定承租人，租赁期限不少于5年且不超过20年。租赁期届满前，符合相关规定的可以申请续期或者转为出让。

在协议中明确以租赁方式取得的建设用地不得转让、转租或者抵押。

（六）严格临时用地管理。从严控制临时用地规模，规范临时用地管理流程，严格临时用地批后监管。临时用地供应范围仅限于建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需公共服务设施等情形。

（七）确定委托管理范围。对于公园绿地、水库水面、河流水面、湖泊水面、护坡等用地，不设立建设用地使用权，以划定管理范围线的方式委托市职能部门或者各区政府管理。各管理主体负责其管理范围线内用地的日常管理工作。

**二、加强建设用地供应及审批监管**

充分发挥土地利用规划和计划调控作用，建立长效监管机制，切实规范用地供应行为，强化供应监管。

（八）加强土地利用规划和计划管理。土地供应应当符合城市规划和土地利用规划确定的土地用途管制和空间管制要求。城市建设与土地利用实施计划一经审批下达，必须严格执行。除市级统筹指标外，年度土地利用计划指标均分解下达给各区。其中，新增建设用地指标实行严格管控，不得突破。新增建设用地优先保障公共设施、公益事业、人才住房和保障性住房以及市政府重点扶持的产业项目，其他项目原则上通过盘活存量建设用地的方式解决。

（九）完善土地供应监督机制。市规划国土主管部门通过新增建设用地指标、建设用地清退指标等管控手段加强对各区土地审批、供应情况的监督管理，负责对各区政府开展的土地审批工作情况进行督查，并可以依法启动、中止或者终止建设用地供应工作。

（十）明确净地供应要求。拟供应的土地应当为权属清晰的国有土地，安置补偿须落实到位，并具备动工开发所需的道路、供水、供电及场地平整等基本条件，杜绝以道路、市政配套设施等不完善为由延长开竣工期限，严防土地闲置。

（十一）严格土地供应合同管理。已供应的土地应当严格执行建设用地划拨决定书、建设用地使用权出让合同、建设用地使用权作价出资合同、建设用地租赁合同、临时用地合同约定的土地使用条件，并在划拨决定书及合同中明确未按约定的土地使用条件利用土地的，政府可以提前收回建设用地。

（十二）建立土地供应与企业信用联动机制。增强企业依法依约用地意识，降低土地供应管理风险。将土地供应中的违法违约企业列入失信“黑名单”，并及时报送市公共信用信息管理系统。失信主体不得参与我市城市更新、土地竞拍等土地供应活动。

**三、其他**

本意见自公布之日起施行，有效期5年，国有土地作价入股以及国有农用地有偿使用的相关规定由市政府另行组织制定。深圳市人民政府《印发关于加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定的通知》（深府〔2001〕94号）自本意见公布之日起废止。

　　深圳市人民政府

　　2018年7月8日