**深圳市龙华区国有建设用地招拍挂供应管理办法**

附件1

**（征求意见稿）**

第一章 总则

第一条【目的和依据】为规范龙华区国有建设用地招拍挂供应管理，根据《深圳市全面深化规划国土体制机制改革方案》（深府函〔2016〕259号）、《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》（第298号）、《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号）、《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）等有关规定，结合龙华区实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用于龙华区行政辖区内以招标、拍卖或者挂牌等方式供应国有建设用地的行为，包括以下国有建设用地的供应：

（一）工业及其他产业用地，是指用于引进产业项目的普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（W1），以及引进社会投资、用于产业化经营项目的文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5）等。本办法所称工业及其他产业用地分为重点产业项目用地和一般产业项目用地。

（二）商业服务业用地，是指按照《深圳市城市规划标准与准则》中城市用地分类确定的商业用地（C1）和游乐设施用地（C5）。本办法所称商业服务业用地分为总部用地和一般商业服务业用地。

（三）住宅用地，是指按照《深圳市城市规划标准与准则》中城市用地分类确定的居住用地（R）。

（四）其他项目用地是指经市政府确定以招拍挂形式供应的交通设施用地（S）、公用设施用地（U）等项目用地。

第三条【供应原则】国有建设用地招拍挂供应应当遵循以下原则：

（一）坚持规划统筹和发展引领；

（二）坚持公开、公平、公正；

（三）坚持节约集约用地和可持续发展；

（四）坚持市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。

第四条【管理机构】区建设用地审批领导小组（以下简称领导小组）负责审定龙华区国有建设用地使用权出让方案或国有建设用地使用权租赁方案（以下统称土地供应方案），同时审批其农转用实施方案、城市总体规划强制性内容占补平衡方案，但住宅（包括普通商品住房、人才住房、安居型商品房、公共租赁住房等）用地及市政府另有规定的除外。

领导小组办公室负责统筹协调辖区内土地供应日常工作。

领导小组成员单位依职责分工，做好国有建设用地供应管理相关工作，并承办领导小组交办的其他工作。

第二章 工业及其他产业用地供应

第一节 重点产业项目用地

第五条【定义】重点产业项目用地是指用于建设依据重点产业项目遴选相关规定认定的，符合我区产业政策、环境保护等要求，对我区经济发展具有重大带动作用的产业项目的用地。

第六条【启动供应】属区级重点产业项目的，区产业行政主管部门将产业发展导向类别、公示无异议或异议经妥善处理的重点产业项目遴选方案、产业发展监管协议连同竞买资格条件一并转市规划和自然资源局龙华管理局开展用地供应。

属市级重点产业项目的，市规划和自然资源局龙华管理局在收到产业项目牵头单位转交的产业发展导向类别、公示无异议或异议经妥善处理的重点产业项目遴选方案、产业发展监管协议、竞买资格条件后，开展用地供应。

第七条【供应方式】重点产业项目用地可以采取招标、拍卖、“带产业项目”挂牌出让（租赁）或者先租后让方式供应，鼓励重点产业项目用地联合投标或竞买。

第八条【供应年限】重点产业项目用地出让期限按照30年确定，租赁期限不少于5年且不超过20年；先租后让的，出让期限与已租赁年限之和不超过30年。

第九条【建筑概念设计方案】区政府要求提供建筑概念设计方案的，建筑概念设计方案需与土地供应方案一并报领导小组审定，并由区产业行政主管部门或产业项目牵头单位在产业发展监管协议、联合投标或竞买协议中落实相关要求，中标人或者竞得人需按已审定的建筑概念设计方案进行开发建设。

第十条【权利限制】以出让方式供应的重点产业项目用地，独立竞得用地的，以宗地为单位，不得改变土地用途，建设用地使用权及建筑物不得转让，初始登记后不得办理分证；允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。联合竞得土地的，按照国有建设用地使用权出让合同的约定，对联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、类型等办理分证，分别限定不得转让。

以租赁方式供应的重点产业项目其土地使用权及地上建筑物不得转租、抵押。

第十一条【地价】重点产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照市场价格的一定比例确定。其中，遴选方案确定为单一意向用地单位的，按照市场价格的70%确定；遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的，按照市场价格的60%确定。其中，新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等战略性新兴产业、生产性现代服务业及优势传统产业项目用地出让底价同时适用产业发展导向修正系数，产业发展导向修正系数为0.5。

重点产业项目用地的年租金底价按照该类建设用地出让20年期市场价格（适用本条第一款的70%比例及产业发展导向修正系数0.5）的3%确定，租金按年支付。

地价可以不计利息分期缴交，首期缴交比例不得低于50%，并且应当自土地供应合同生效之日起15个工作日内付清，余款1年内支付完毕。选择一次性缴交的，地价应当自合同生效之日起15个工作日内一次性付清。

第十二条【竞买资格审查】土地竞买资格审查应以经审定的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件为依据。

竞买申请人应当在建设用地供应公告规定的公告期内，向区政府授权的区产业行政主管部门提出竞买资格条件审查申请。符合竞买资格条件的，区政府授权的区产业行政主管部门应当在5个工作日内出具审查文件。竞买申请人凭审查文件到市土地交易机构办理竞买手续。

联合投标或竞买的，投标人或者竞买人还须提交联合投标或竞买协议书，明确各建筑规划分项指标、产权分配比例和相关出资责任、建设责任等内容。

第十三条【监管协议】重点产业项目用地成交后，中标人或者竞得人持中标通知书或者成交确认书、竞买资格条件核实文件与区政府授权的区产业行政主管部门签订产业发展监管协议，产业发展监管协议应当于成交后10个工作日内签订。联合竞得土地的，各中标人或者竞得人应当分别与区政府授权的区产业行政主管部门签订产业发展监管协议。

以租赁、先租后让方式供应工业及其他产业用地的，承租人应当参照前款规定与区政府授权的区产业行政主管部门签订产业发展监管协议。

第十四条【土地供应合同】土地使用权成交后，中标人或者竞得人应当于土地确认成交后15个工作日内，持相应中标通知书或成交确认书、竞买资格条件核实文件、产业发展监管协议向市规划和自然资源局龙华管理局申请签订国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地使用权租赁合同（以下统称土地供应合同）。

第二节 一般产业项目用地

第十五条【定义】一般产业项目是指除重点产业项目之外的产业项目。

第十六条【供应方式】一般产业项目用地可以采取招标、拍卖、挂牌方式出让，可联合投标或竞买。

第十七条【供应年限】一般产业项目用地出让期限按照20年确定。

第十八条【权利限制】以出让方式供应的一般产业项目用地，以宗地为单位，不得改变土地用途，建设用地使用权及建筑物限整体转让或不得转让，初始登记后不得办理分证；允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。联合竞得土地的，建设用地使用权及建筑物由中标或竞得联合体共同共有，初始登记后不得分证。

第十九条【地价】一般产业项目用地出让底价原则上按照市场价格确定，其中新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等战略性新兴产业、生产性现代服务业及优势传统产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价适用产业发展导向修正系数，产业发展导向修正系数为0.5。

地价应当自土地供应合同生效之日起15个工作日内一次性付清。

第二十条【竞买资格设置与审查】一般产业项目用地的土地竞买资格条件由区产业行政主管部门按规定设置。

一般产业项目的中标人或者竞得人在取得中标通知书或者签订成交确认书后5个工作日内，向区产业行政主管部门提出竞买资格条件核实申请。符合竞买资格条件的，区产业行政主管部门应当在5个工作日内出具核实文件。不符合竞买资格条件但已被确定为中标人或者竞得人的，按照建设用地供应公告要求取消中标或者竞得资格并予以公告，确认中标或者竞得结果无效。

联合投标或竞买的，还应按本办法第十二条第三款的规定执行。

第二十一条【监管协议】一般产业项目用地的产业发展监管协议由区政府授权的区产业行政主管部门负责拟定。

一般产业项目用地成交后，应按本办法第十三条第一款的规定签订产业发展监管协议。

第二十二条【土地供应合同】土地使用权成交后，中标人或者竞得人应按本办法第十四条的规定签订土地供应合同。

第三章 商业服务业用地供应

第一节 总部用地

第二十三条【定义】总部用地是指依据总部企业遴选相关规定确定的总部企业，独立或者联合申请的用于建设总部大厦的商业服务业用地。

第二十四条【启动供应】向区政府申请总部用地的，区产业行政主管部门将公示无异议或异议经妥善处理的总部项目遴选方案、产业发展监管协议连同竞买资格条件一并转市规划和自然资源局龙华管理局开展用地供应。

向市行业主管部门申请总部用地的，市规划和自然资源局龙华管理局在收到项目牵头单位转交的公示无异议或异议经妥善处理的总部项目遴选方案、产业发展监管协议、竞买资格条件后开展用地供应。

第二十五条【供应方式】总部用地采取挂牌出让方式供应，可联合申请竞买。

第二十六条【供应年限】总部用地出让期限按照30年确定。

第二十七条【权利限制】总部大厦中不低于60%的建筑面积全出让年期内不得转让（以下称自用部分建筑），其余部分为非自用部分建筑。非自用部分建筑允许租售，其中办公用房比例不低于50%。非自用办公用房由区政府作为政策性优惠商业办公用房，用于引进与总部企业相关的上下游企业入驻，该部分办公用房可由区政府确定租售价格及租售对象后由企业负责租售，其中销售价格应高于成本价，同时租售时间可不受5年承诺期考核限制；除办公用房外的非自用部分建筑，在5年承诺期届满，产业发展监管协议履约考核通过后方可转让。总部用地上配套建设的商务公寓全出让年期内不得转让。

联合建设总部的，各总部企业的自用部分建筑面积按照联合体各成员的建设用地使用权及建筑物产权比例进行分配。

第二十八条【地价】总部用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照评估价的70%确定。地价可以不计息分期缴交，首期缴交比例不得低于50%，自成交之日起15个工作日内付清，余款1年内一次性支付完毕。

第二十九条【竞买资格审查】竞买资格审查按本办法第十二条的规定执行。

第三十条【监管协议】总部用地成交后，应按本办法第十三条第一款的规定签订产业发展监管协议。

第三十一条【土地供应合同】土地使用权成交后，竞得人应按本办法第十四条的规定签订土地供应合同。

第二节 一般商业服务业用地

第三十二条【定义】一般商业服务业用地是指除用于建设第二十三条规定的总部企业大厦之外的商业服务业用地。

第三十三条【出让方式】一般商业服务业用地可以采取招标、拍卖、挂牌方式出让，可联合投标或竞买。

第三十四条【供应年限】一般商业服务业用地出让期限按照40年确定。

第三十五条【权利限制】一般商业服务业用地建成后的物业可分为不得转让、限整体转让、允许分割转让三种情形，由区工业和信息化局牵头会同相关部门负责具体拟定用地权利限制条件。其中酒店物业限整体转让。

第三十六条【地价】一般商业服务业用地出让底价按照《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号）的规定测算确定。

原则上地价应当自土地供应合同生效之日起5个工作日内一次性付清。

第三十七条【竞买资格设置与审查】土地竞买资格条件由区工业和信息化局牵头会同相关部门按规定设置，并在用地选址方案征求意见阶段以书面形式转交市规划和自然资源局龙华管理局。

竞买资格审查按本办法第十二条第二款、第三款的规定执行。

第三十八条【监管协议】涉及产业发展要求的，由区工业和信息化局牵头会同相关部门按规定拟定产业发展监管协议。

用地成交后，中标人或者竞得人须在土地成交当日持中标通知书或者成交确认书、竞买资格条件核实文件与区工业和信息化局签订产业发展监管协议。

第三十九条【土地供应合同】土地使用权成交后，中标人或者竞得人应当持相应中标通知书或成交确认书、竞买资格条件核实文件在土地成交当日签订土地供应合同，其中涉及产业发展监管协议的，还需提供产业发展监管协议。

第四章 住宅用地供应

第四十条【供应方式】住宅用地供应可采取招标、拍卖、挂牌方式出让，可联合投标或竞买。

第四十一条【相关工作】市规划和自然资源局龙华管理局配合市规划和自然资源局对项目意向区位的规划及选址提出意见，区相关部门依职责做好拟供应地块道路、供水、供电及场地平整（以下简称“三通一平”）等工作。

第四十二条【供应年限】住宅用地出让期限按照70年确定。

第四十三条【权利限制】住宅用地上新建住房权利约束按照土地交易公告及市政府有关规定执行。

第四十四条【地价】住宅用地出让底价按照《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号）的规定测算确定。

地价应当自签订成交确认书之日起5个工作日内付清。

第四十五条【土地购置金来源审查】涉及土地购置金来源审查的，中标人或者竞得人须自交清全部地价款之日起5个工作日内，按交易公告规定申请资金来源审查。

第四十六条【建设和管理任务书】涉及建设保障性住房的，中标人或者竞得人须自收到市金融主管部门关于土地购置资金来源审查通过的批复文件后5个工作日内，持批复文件、成交确认书等有关材料向住建部门申请签订建设和管理任务书。

第四十七条【土地供应合同】中标人或者竞得人须自收到市金融主管部门关于土地购置资金来源审查通过的批复文件后5个工作日内，持批复文件、成交确认书申请签订土地供应合同。

第五章 其他项目用地

第四十八条【启动供应】市规划和自然资源局龙华管理局在收到经市政府确定的项目遴选方案、产业发展监管协议、竞买资格条件等相关材料后开展用地供应。

第四十九条【供应方式】其他项目用地可以采取招标、拍卖、挂牌方式出让。

第五十条【供应年限】其他项目用地出让期限按市政府有关规定确定。

第五十一条【权利限制】其他项目用地权利约束按照土地交易公告及市政府有关规定执行。

第五十二条【地价】其他项目用地出让底价按照《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号）的规定测算确定。

地价按本办法第十一条第三款的规定缴交。

第五十三条【竞买资格设置与审查】竞买资格审查按本办法第十二条的规定执行。市政府有特别规定的，按市政府的规定执行。

第五十四条【监管协议】其他项目用地成交后，中标人或者竞得人须在土地成交当日持中标通知书或者成交确认书、竞买资格条件核实文件与区产业行政主管部门签订产业发展监管协议。

第五十五条【土地供应合同】土地使用权成交后，中标人或者竞得人应当持相应的成交确认书、竞买资格条件核实文件、产业发展监管协议在土地成交当日签订土地供应合同。

第六章 供应程序

第五十六条【供地计划】市规划和自然资源局龙华管理局负责编制年度土地供应计划，并报领导小组用地管理专题会审定。

区产业行政主管部门及各相关职能部门负责编制产业发展计划（包括用地需求等信息）及其他计划（包括土地整备、道路、供水、供电及场地平整等）。

第五十七条【林地使用】如纳入年度土地供应计划、产业发展计划及其他计划的招拍挂用地涉及使用林地的，由区政府确定的部门负责申请办理林地使用手续。

第五十八条【选址与预审】市规划和自然资源局龙华管理局根据领导小组审定的年度土地供应计划开展规划选址和用地预审工作，并就地块选址方案等书面征求领导小组相应成员单位意见，各成员单位应依职责分工在5个工作日内书面回复。

第五十九条【供地条件研究】市规划和自然资源局龙华管理局根据国有建设用地选址意见征求情况或区产业行政主管部门、项目牵头单位转交的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件启动供地条件研究，包括方案图制作、用地预审研究、规划设计研究、委托地价测算等相关工作。

第六十条【拟订供应方案】完成供地条件研究后，市规划和自然资源局龙华管理局在20个工作日内拟订土地供应方案，并委托市房地产评估发展中心进行地价评估。

第六十一条【方案审查】土地供应方案拟订后，市规划和自然资源局龙华管理局将土地供应方案报送领导小组，由分管规划自然资源的区领导组织召开领导小组用地管理专题会对土地供应方案进行审查并提出审查意见。如涉及农转用实施方案、城市总体规划强制性内容占补平衡方案的，由市规划和自然资源局龙华管理局一并报用地管理专题会审议。

如涉及未完成“三通一平”、土地征转、清场入库及林地使用手续等问题的土地，经专题会审议通过后，相关部门应按会议要求完成相关工作，并书面告知领导小组办公室。

第六十二条【方案审定】土地供应方案经领导小组用地管理专题会议审查通过后，市规划和自然资源局龙华管理局将完善后的土地供应方案报送领导小组。领导小组召开会议审定土地供应方案并形成会议纪要，会议纪要应明确核发用地批复等相关事宜。

如涉及农转用实施方案的，由市规划和自然资源局龙华管理局一并报领导小组审定。其中由市政府审批的住宅用地涉及农转用实施方案的，审批工作原则上应与市政府审批用地同步进行。

如涉及城市总体规划强制性内容占补平衡方案的，可与土地供应方案一并报审。

第六十三条【组织交易】在具备土地出让条件后，市规划和自然资源局龙华管理局根据已审定的土地供应方案及方案审定会议纪要，在5个工作日内委托市土地房产交易中心组织交易。涉及竞买资格条件和产业发展监管协议的，区政府授权的区产业行政主管部门应当就竞买资格条件和产业发展监管协议有关内容接受公众咨询。

第六十四条【签订土地供应合同】土地使用权成交后，中标人或者竞得人应当按规定向市规划和自然资源局龙华管理局申请签订土地供应合同。

其中涉及权利限制的，应在土地供应合同中明确权利限制具体内容；涉及产业发展监管协议或建设和管理任务书的，产业发展监管协议书、建设和管理任务书应当作为土地供应合同的附件。

第六十五条【后续审批手续】土地供应合同签订后，用地单位可以向区发展改革局、市规划和自然资源局龙华管理局、区住房建设局、市生态环境局龙华管理局、区水务局、各产业行政主管部门等相关部门分别申请办理立项、规划许可、环评及其他审批手续。

第七章 批后管理

第六十六条【到期处置】出让期限或租赁期限届满，用地单位未按规定申请续期或者续期申请未获批准的，建设用地无偿收回。地上建（构）筑物采取残值方式补偿，并在土地供应合同中予以约定。因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当给予合理补偿。逾期拒不办理土地移交手续的，由市规划和自然资源局龙华管理局移交区规划土地监察部门依法处理。

第六十七条【合同批后监管】市规划和自然资源局龙华管理局应按照土地供后监管的要求，进一步强化预警提醒作用，切实发挥跟踪管理、开竣工延期、闲置地查处、合同变更、土地使用权提前收回等手段，构建土地利用全过程动态监管机制。

第六十八条【产业监管】区产业行政主管部门根据产业发展要求，按照产业发展监管协议约定事项对履行情况进行核查。对履约考核未通过的，根据相关规定进行处置，并形成履约核查处理报告，按批次报送区政府，再由区政府报送市政府。

第八章 责任条款

第六十九条【配套政策保障】区工业和信息化局应当做好重点产业项目遴选配套政策制定工作，其他产业行政主管部门也应当结合重点项目投资情况做好产业发展监管政策制定工作。市市场监督管理局龙华监管局、龙华税务局等部门应当配合做好企业监管考核。

第七十条【泄露保密内容】在国有建设用地供应过程中，有关单位或者个人违反规定，泄露底价（保留价）、投标人或者竞买人情况等应予保密内容的，应当依法承担相应的民事责任和行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第九章 附则

第七十一条【有效期限】本办法自公布之日起施行，有效期三年。

第七十二条【未尽事宜】本办法未尽事宜，由市规划和自然资源局龙华管理局负责具体解释。