**关于《深圳市龙华区国有建设用地招拍挂供应**

附件2

**管理办法（征求意见稿）》起草说明**

为规范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，结合我区实际，研究起草了《深圳市龙华区国有建设用地招拍挂供应管理办法》（以下简称《管理办法》）。

一、起草背景

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），除住宅用地外其他用地的供应管理职能下放到区政府。

2017年，为贯彻落实“强区放权”要求，进一步推进土地供给侧结构性改革，加快产业用地供应，推动产业转型升级，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）》（深府〔2016〕80号）的相关规定，我区研究制定了《龙华区工业及其他产业用地供应管理实施细则(试行)》(深龙华府规〔2017〕4号)，该政策的出台为龙华区的工业及产业用地的供应工作提供明确指引。目前，该政策已过有效期，此外，我区对于商业、住宅等用地的供应也缺乏统一明确的政策指引。

2018年，我市出台了《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号），为我市总部企业用地供应提供了明确指引。2019年，我市重新修订并出台了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号），完善了工业和其他产业用地供应政策。

鉴于目前我区尚无一部规范国有建设用地招拍挂供应管理的规定，为了落实相关改革精神，加强土地供应统筹管理，切实高效推动我区工业及其他产业、商业、住宅等用地的招拍挂供应工作，有必要结合我区实际情况，系统梳理国有建设用地招拍挂供应管理政策，研究起草《深圳市龙华区国有建设用地招拍挂供应管理办法》。

二、主要内容说明

本《管理办法》分为九章共72条，以规范龙华区国有建设用地招拍挂供应工作为出发点，落实“强区放权”要求，综合统筹工业及其他产业用地、商业服务业用地、住宅用地、其他项目用地的供应工作，并通过分类管理的方式来实现用地精准供应的新要求。主要内容说明如下：

（一）整合各类用途用地供应管理规定，加强土地供应统筹管理

为了落实相关改革精神，加强土地供应统筹管理，高效推动龙华区国有建设用地招拍挂供应工作，本《管理办法》将以招标、拍卖、挂牌等方式供应的工业及其他产业用地、商业服务业用地、住宅用地、其他项目用地纳入管理范围进行统筹管理。

各类用地供应管理从制定供应计划到启动规划选址、用地预审工作，再到征求相关部门或单位的意见、设置竞买资格条件、审定供应方案，最后到委托市里的土地房产交易中心组织供应、资格审查、签订监管协议及土地供应合同，国有建设用地招拍挂供应的工作流程是紧密衔接并有序开展的。

（二）实施土地供应分类管理，实现土地精准供应

为提升土地供应效率，实现土地精准供应，《管理办法》根据用地用途类型将工业和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，商业服务业用地分为总部用地和一般商业服务业用地。上述四类用地连同住宅用地、其他项目用地分别从定义、供应方式、年限、供应要求、地价规定、竞买资格条件、监管、合同签订等方面进行规范。

（三）明确项目遴选和用地供应之间的衔接

重点产业项目用地与总部用地供应前分别涉及重点产业项目遴选、总部企业遴选，同时以招拍挂形式供应的交通设施用地（S）、公用设施用地（U）等其他项目用地需经市政府确定，为确保上述项目及时落地，《管理办法》对上述项目的遴选与用地供应衔接进行了规定，明确了项目遴选方案、产业发展监管协议、竞买资格条件等资料的转交方式，其中：

1. 属区级重点产业项目或向区政府申请总部用地的，由区产业行政主管部门将项目遴选方案、产业发展监管协议、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；
2. 属市级重点产业项目或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；
3. 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）等其他项目用地，市规划和自然资源局龙华管理局在收到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资料后开展用地供应。

（四）明确用地供应中的一些要求和规定

**1、**总部用地的权利限制条件在遵循上位法规定的基础上，根据《市规划国土委关于深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法第十九条政策解释的复函》（深规土函〔2018〕2878号）对“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”的规定进行细化，明确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。

**2、**一般商业服务业用地根据《深圳市地价测算规则》(深府办规[2019]9号)规定，明确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。同时根据实际情况，规定酒店物业限整体转让。

**3、**鉴于市政府针对我市住房方面建立了系统性的政策规定，《管理办法》规定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。

4、明确土地供应中负责竞买资格条件的主管单位，细化联合竞买协议书相关要求。

（1）明确竞买资格条件的主管单位：1）总部用地、重点产业项目用地和其他项目用地的竞买资格条件由区产业行政主管部门依据经审定的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件进行审查；2）一般产业项目用地的竞买资格条件由区产业行政主管部门负责设置并按规定审查；3）一般商业服务业用地的竞买资格条件由区工业和信息化局牵头会同相关部门负责设置并按规定审查。

（2）联合投标或竞买协议书应当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。

（五）优化完善土地供应流程

为了便于统筹处理土地供应条件涉及的相关问题，保障土地顺利供应，《管理办法》对土地供应流程进行了优化：

（1）针对林地使用问题，规定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。

（2）关于土地供应方案审批，《管理办法》规定在土地供应方案最终审定前，先行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。

（六）加强产业监管，明确产业监管的主管部门

根据上位法及龙华区机构职能分工，对产业监管的主管部门进行了明确，具体如下：

（1）总部用地、重点产业项目用地、一般产业项目用地及其他项目用地依据产业类型由区政府授权的区产业行政主管部门负责与中标人或竞得人签订产业监管协议，并按规定实施产业监管。

（2）一般商业服务业用地的由区工业和信息化局牵头会同相关部门负责与中标人或竞得人签订产业监管协议，并按规定实施产业监管。

（3）涉及保障性住房的住宅用地，由住建部门负责与中标人或者竞得人签订建设和管理任务书。

上述各部门应当按照产业发展监管协议约定对履行情况进行核查，并根据相关规定进行处置。

（七）加强用地批后监管，细化监管要求

根据机制职能，由龙华区政府负责所有建设用地的批后监管工作，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。

以上情况，专此说明。