



前海出台土地供应暂行办法

唐玉春 | 钟佳霖 律师

早前，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）于2013年4月28日发布了《深圳市前海深港现代服务业合作区土地管理改革创新要点（2013-2015年）》（深前海[2013]72号）（以下简称“《要点》”），对前海的土地管理政策提出了一些原则性的指导要点。随后，前海管理局在2013年6月4日发布了《深圳市前海深港现代服务业合作区土地供应暂行办法》（深前海[2013]83号）（以下简称“《办法》”），对《要点》的原则性内容作出了更为具体、更为详细的规定。

1. 明确土地供应方式

前海的土地供应方式包括招拍挂出让、行政划拨、协议出让、公告出让、作价出资或者入股、土地租赁等方式。

1) 招拍挂出让——优先选择

招拍挂出让应被优先选择为土地供应方式，办公、商业、公寓、酒店和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，采取招拍挂等公开方式出让。

招拍挂出让试行用地预审制度。有用地意向的单位和个人，可以向前海管理局提出用地预审申请，并承诺愿意支付的土地价格。《办法》亦规定前海管理局应提高单元规划和专项规划编制水平，深化规划控制要求，实行有条件的“带设计方案”出让；创新产业用地用房管理创新，实行“带管理方案”出让。

2) 行政划拨、协议出让、公告出让——严格限制

采取划拨方式设立建设用地使用权的，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。不适用行政划拨和招拍挂出让方式供应的用地，经公示只有一个意向用地者的，可以协议方式出让。确需行政划拨和协议出让的，前海管理局编制供地方案报市政府批准后实施。

对于产业带动性强、项目辐射面广、事关前海发展全局的特别重大高端项目用地，试行公告出让。确需公告出让的，前海管理局编制出让方案报市政府批准后发布出让公告，公告期内无其他符合条件的意向用地者的，办理用地出让手续。

3) 作价出资或者入股、土地租赁——稳妥实行

根据《办法》的规定，可以将部分土地使用权，作价出资或者入股前海管理局全资子公司。根据市政府批准文件，前海管理局与其全资子公司签订土地作价出资或者入股合同，合同中明确作价出资或者入股的用地规模、规划指标、作价金额、双方权利义务、土地开发要求等。用地单位按规定完善增资及公司变更登记相关手续后，凭土地使用权作价出资或者入股合同办理土地使用权初始登记。

前海深港合作区滨海休闲带和水廊道公园内的短期商业服务设施用地以及其他不适宜以出让方式供地的项目，可以租赁土地。短期使用或用于修建临时建筑物的土地，可以实行租赁，租赁年限为五至二十年。租赁年限届满的，不予续期，用地主体自行清场。土地租赁应以招拍挂方式公开确定用地主体和租金。另外，前海管理局可将土地以协议方式租赁给其全资子公司。

2. 区分自用和出售部分，对自用部分实行弹性年期制度

自用的产业用地，可以分期出让、分段计收地价。首段出让年期可为二十年，后续分段年期为十年，但具有重大影响和特殊意义的产业项目用地的自用部分，可按法定最高年限出让。

自用的产业用地首段年期届满，符合前海深港合作区产业发展导向、土地出让合同履行到位、企业经营状况良好等条件的，可以在缴交市场地价后续期；未达到续期条件的，前海管理局给与适当补偿后收回土地使用权，对用地和建筑物重新安排。投资强度大、发展前景好的项目，可以在首期出让合同中约定自动续期。土地使用期限届满申请续期的，经评审符合前海产业政策的可以续期。

出售部分，按该类建设用地最高年限出让。

3. 严格控制炒地、囤地等投机行为

前海深港合作区面积仅为约 15 平方公里，“寸金寸土”。为严控炒地、囤地等投机行为，《办法》制定了相应的措施。

1) 为自用部分的建筑面积设定下限，限制自用部分的转让，前海管理局对拟转让的物业有优先回购权

产业用地自用部分的建筑面积一般不得低于宗地总建筑面积的 50%。以企业招商引资和运营管理为主的项目，自用比例可以适当降低。

自用部分原则上十年内不得转让，持有年限从取得工程竣工备案或通过规划验收之日起计。自用部分持有期限届满申请分割销售的，应一次性补足申请分割销售时的法定最高年期扣减使用年期后的年期的市场地价。再次转让的，办公、公寓物业的持有年限原则上不少于五年，持有年限从取得房地产转移登记证书之日起计。前述物业在持有年限内经前海管理局批准可以转让的，转让方应将一定比例的增值收益上缴前海管理局。

此外，前海管理局可以根据市场发展和产业需求情况，对前海深港合作区拟转让的物业，行使优先回购权。前海管理局要加强监管，及时清退经营状况较差的企业或项目，其物业可由前海管理局参照市场价格优先回购。

2) 未按期动工可没收竞买保证金

项目用地成交后一个月内，中标人或竞得人将 30%成交价款与竞买保证金的差额部分存入指定银行账户接受前海管理局和市财政委共同监管，凭前海管理局核定的用地红线图及成交确认书或中标通知书，按现行程序在规定期限内办理规划、设计、施工报建等手续，经确定动工开发并按约定缴交地价款纳入财政专户后，签订土地使用权出让合同。未能在规定期限内办理完成项目建设相关手续并实质动工开发的，成交确认书或中标通知书作废，没收竞买保证金。根据《办法》，动工开发是指依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

3) 制止以股权转让名义转让土地使用权、租赁权

《办法》规定，前海管理局应当与市场监督管理部门协调联动，有效制止以股权变动名义转让土地使用权或租赁权的行为。

4) 其他措施

对不按合同约定履行开发责任和义务，存在囤地、炒地、闲置等行为，前海管理局可按合同约定以协商、仲裁、审裁或司法裁决等多种方式收回。

4. 前海土地政策展望

《办法》中规定的多项土地政策，与我国现行的土地政策相比，是较具创新性和前瞻性的。不过，《办法》中对一些概念如“公告出让”未作定义，对于公告出让的审批要点、“带设计方案”出让、“带管理方案”出让等未作细致规定，部分在《要点》上提到的内容，如加快建立与国际惯例和同行规则相衔接的市场服务体系，积极为境外企业和机构竞买土地提供更多便利，以及借鉴境外先进土地审裁经验和制度，研究设立前海土地审裁机构等，暂时未在《办法》里得到体现。随着前海深港合作区逐步发展，相信将有更多的土地政策按照实际情况陆续出台。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与**金文玉律师**（+86-10-8525 5557; wenyu.jin@hankunlaw.com）联系。