深圳经济特区国有土地供应管理条例

（草案）

目 录

第一章 总则

第二章 国有土地供应

第一节 一般规定

第二节 划拨

 第三节 出让

 第四节 作价出资（入股）

 第五节 国有土地租赁

 第六节 其他

第三章 国有土地使用和管理

 第一节 国有土地使用

 第二节 国有土地续期

 第三节 国有土地使用权终止

 第四节 国有土地使用权处分

第四章 保障和监督

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总 则

第一条【立法目的】为了加强国有土地供应管理，合理、高效利用土地资源，保护权利人合法权益，推动经济社会高质量发展，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区实际，制定本条例。

第二条【适用范围】深圳经济特区国有土地供应、使用及其监督管理，适用本条例。

第三条【基本原则】国有土地供应管理应当遵循规划统筹、严格管理、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，负责辖区内市、区政府审批的建设用地批后监管等工作。

第五条【部门职责分工】市规划和自然资源部门是国有土地供应管理的主管部门（以下简称主管部门），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。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、工业和信息化、财政、生态环境、住房建设、交通运输、卫生健康、税务及市、区其他相关职能部门，根据职责分工共同做好国有土地供应管理工作。

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

国有土地供应实行计划管理。

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【交易平台】主管部门负责建立自然资源资产交易平台，国有土地使用权划拨、出让及其处分，国有土地租赁及转租应当在自然资源资产交易平台实施。

自然资源资产交易平台应当依托公共资源交易平台建立。

第九条【信息共享】主管部门应当与发展改革、教育、科技创新、工业和信息化、财政、生态环境、住房建设、交通运输、卫生健康、政数、税务等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。

第十条【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、破坏土地，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

第二章 国有土地供应

第一节 一般规定

第十一条【供应方式】国有土地可以通过以下方式供应：

（一）划拨；

（二）协议、招标、拍卖、挂牌方式出让；

（三）作价出资（入股）；

（四）租赁。

国有土地可以按规定临时使用、委托管理和短期利用。

第十二条【供应计划】主管部门应当会同发展改革、工业和信息化、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，报市政府批准后实施。年度建设用地供应计划应当通过政府网站等渠道向社会公布，供社会公众查阅。

第十三条【供应要求】国有土地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，国有土地可以带建（构）筑物供应。

第十四条【区域评估】区政府可以组织对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、健康影响评估、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、文物考古调查勘探、雷电灾害评估等事项，区域评估指引由市行业主管部门依职责制定。

对符合区域评估结果适用条件的建设项目，无需单独开展相关评估评审工作。

第十五条【供应方案】主管部门或者派出机构在国有土地供应时，应当组织编制国有土地供应方案，报有批准权的人民政府批准后实施。

国有土地供应方案应当明确供应方式、空间范围、土地用途、开发强度、使用年限、权利限制及其他土地利用要求。涉及项目监管要求的，也应当在国有土地供应方案中明确。

对位于重点发展区域的产业项目用地，可以探索采用“标准地”供应模式，工业和信息化等产业部门应当结合区域评估结果和产业准入、功能区划等要求确定“标准地”指标控制标准，主管部门或者派出机构应当结合指标控制标准拟定国有土地供应方案并按程序报批。

第十六条【监管协议】市行业主管部门、区政府可以对总部项目、产业项目、保障性住房项目等进行监管，在国有土地供应时与国有土地使用权人签订项目监管协议。项目监管协议作为国有土地供应合同、国有土地使用权划拨决定书的附件。

项目监管协议涉及增加国有土地供应文件规定、约定之外的国有土地使用权收回等处置情形的，市行业主管部门、区政府在拟定项目监管协议时，应当征求主管部门或者派出机构意见。

第十七条【联合审批】探索建立建设项目农用地转用、使用林地、国有土地供应、海域使用权出让联合审批机制。按规定应当报国家或者广东省审批的，由主管部门或者派出机构审查后报批。

第十八条【地价评估】国有土地价款由税务部门负责征缴入库。

国有土地价款的计收，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公益性土地评估机构评估确定。

第十九条【土地价款支付】国有土地价款应当一次性缴清，但市政府规定可以分期缴纳的除外。分期缴纳国有土地价款的，首期缴纳比例按照国家相关规定执行，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，可以不计利息。土地租金可以根据国有土地租赁合同约定按年支付或者一次性缴清。

国有土地使用权人应当按照国有土地供应合同约定、缴款通知书确定的金额和期限缴纳国有土地价款。未按要求缴清国有土地价款的，不得办理不动产登记，但按规定实行“证缴分离”的除外。土地长期租赁按年支付租金的，在申请办理不动产登记前，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【地上、地下空间利用】建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。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，本条例有规定的，按规定执行；未作规定的，参照地表上同类用途建设用地使用权的相关规定执行。

第二节 划 拨

第二十一条【划拨范围】产权归中央、省、市、区党政机关的公益性、非营利性用地以划拨方式供应。党中央、国务院对保障性住房等用地的划拨供应管理另有规定的，从其规定。

公益性、非营利性由市、区行业主管部门组织认定。

第二十二条【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内容：

（一）批准机关和国有土地使用权人；

（二）划拨土地使用权的宗地编号、土地用途、空间范围、面积、开发强度及其他规划条件；

（三）土地使用与监管要求；

（四）其他需要载明的事项。

第二十三条【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批准并按要求补缴土地价款后可以转为有偿使用，但以下情形除外：

1. 占用耕地和永久基本农田的；

（二）占用生态保护红线、饮用水源保护区用地、自然保护地且不符合准入要求的；

（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；

（四）占用蓝线、高压走廊、紫线等控制范围，或者涉及油气管线和其他危险化学品场所，且无法取得相关部门书面同意意见的；

（五）严重影响国土空间规划的其他情形。

第三节 出 让

第二十四条【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，应当采取招标、拍卖或者挂牌的方式出让。

鼓励发展的重点产业项目和总部项目，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。

第二十五条【协议出让的范围】以下情形的国有土地，可以采取协议方式出让：

（一）社会投资、产权归经市政府确定投资主体的区域交通、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、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（氢）站和充电站用地除外；

（二）国家、广东省、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）政府投资建设的安置房用地；

（六）法律、法规、规章和市政府规定的其他情形。

第二十六条【出让年期】国有土地使用权出让年期按国家有关规定执行。总部项目及产业项目用地可以采取弹性年期的方式进行出让，年期管理规则由市政府另行制定。

国家、广东省和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。建设用地混合利用包含居住用途的，居住及其配套部分的土地出让年期为七十年。

第二十七条【出让用地价款确定】主管部门或者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测算，经市、区政府集体决策，合理确定招标底价、拍卖和挂牌的起始价，并纳入国有土地供应方案。设有最高限价的，应当一并确定。

第二十八条【订立出让合同】以出让方式供应国有土地使用权的，应当签订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内容：

（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、土地用途、空间范围、面积、开发强度及其他规划条件；

（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）土地使用与监管要求；

（七）出让土地到期处置与收回；

（八）违约责任；

（九）其他需要载明的事项。

第二十九条【土地交付】国有土地使用权出让合同签订时，派出机构应当与国有土地使用权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国有土地使用权人。

第四节 作价出资（入股）

第三十条【作价出资（入股）适用情形】符合国家、广东省规定情形的用地，可以采取作价出资（入股）方式供应。

作价出资（入股）的对象由市政府另行规定。

第三十一条【方案拟定】市发展改革部门应当会同主管部门、市财政部门等制定国有土地作价出资（入股）年度投融资计划。主管部门或者派出机构依意向用地单位申请，根据年度投融资计划拟定国有土地使用权作价出资（入股）方案，报市政府批准后实施。

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）的用地范围、土地面积、土地用途、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国有土地使用权出让法定最高年期。

第三十二条【签订作价出资（入股）合同】主管部门或者派出机构、国有资产监督管理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。

第三十三条【出资代表和备案】国有土地使用权作价出资（入股）形成的股权及其所得收益，由国有资产监督管理部门依法履行出资人职责。

国有土地使用权人在办理增资扩股手续后，应当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

第三十四条【租赁范围】除居住用地外，国有土地可以通过租赁的方式供应。

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）筑物并不得办理不动产登记。需要长期使用的土地，不得通过短期租赁方式供应。

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合同、项目监管协议约定的条件后再转为出让方式。

第三十五条【租赁期限】国有土地短期租赁的年期不得超过五年；长期租赁的年期不得低于五年，且不超过二十年。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。

第三十六条【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，采取协议、招标、拍卖、挂牌等方式确定承租人。

第三十七条【签订租赁合同】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编号、空间范围、面积、土地用途、租赁期限、租金缴纳、出租方和承租方的权利义务、租赁土地到期处置规则、违约责任等内容。

第三十八条【租赁期满续租】租赁期届满后承租人仍需继续使用土地的，应当在租赁期限届满前六个月内向派出机构提出续租申请，由主管部门或者派出机构拟定续租方案并征求相关部门意见后，报有批准权的人民政府批准。

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

第六节 其 他

第三十九条【临时用地情形】因建设项目施工、地质勘查等需要，可以临时使用土地。临时用地上不得修建永久性建（构）筑物，终止使用后应当恢复至原地类或者达到可供利用状态。

第四十条【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，经充分论证并报主管部门或者派出机构批准后，可以根据施工期限确定临时使用期限。

第四十一条【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。

第四十二条【临时使用土地补偿费】临时使用土地的，应当按照国有土地有偿使用的原则，缴纳临时使用土地补偿费。临时使用土地补偿费的计收标准，由市政府另行制定。

第四十三条【临时用地收回】有下列情形之一的，派出机构可以提前收回临时用地：

（一）抢险救灾、疫情防控等公共利益需要；

（二）年度建设用地供应需要；

（三）未按临时用地使用合同约定使用土地；

（四）法律、法规规定的其他情形。

因前款第一项、第二项原因提前收回临时用地的，剩余临时使用土地补偿费不计息退回；因前款第三项原因提前收回临时用地的，剩余临时使用土地补偿费不予退回，临时建（构）筑物不予补偿。

仅占用现状建设用地的临时用地到期后，临时建（构）筑物在保证房屋结构安全和消防安全等前提下，经主管部门或者派出机构批准，可以保留用于临时使用。

第四十四条【委托管理】公园、水库水面、河流水面、湖泊水面、护坡等用地，可以由主管部门或者派出机构通过划定管理范围线的方式委托市、区相关部门管理，经有批准权的人民政府批准后实施。划定管理范围线不改变土地权属现状，无需办理农用地和未利用地转用，不设立国有土地使用权。

第四十五条【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者市、区相关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无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、公共运动场地、社会车辆停放等用途，期限不得超过两年。短期利用期间，不得修建永久性建（构）筑物。

国有储备土地短期利用的有关办法，由市政府另行制定。

第三章 国有土地使用和管理

第一节 国有土地使用

第四十六条【土地使用要求】国有土地使用权人应当按照国有土地使用权划拨决定书规定或者国有土地供应合同约定的土地用途和开发强度等规划条件、开工竣工期限等要求使用土地。未经批准，不得擅自改变土地使用条件。

第四十七条【验收超面积】建设工程规划验收的建筑面积超过国有土地划拨决定书规定或者国有土地供应合同约定的建筑面积，派出机构按规定予以规划确认保留的，由其核发国有土地使用权划拨决定书补充文件或者与国有土地使用权人签订国有土地供应合同补充协议，国有土地使用权人应当按要求补缴国有土地价款。

第四十八条【土地用途变更】因保障性住房建设、城市基础设施和公共服务设施建设等需要，在符合国土空间规划前提下，国有土地使用权人可以向主管部门或者派出机构申请变更土地用途。经有批准权的人民政府批准变更用途的，由派出机构变更建设用地规划许可、核发国有土地使用权划拨决定书补充文件或者与土地使用权人签订国有土地供应合同补充协议。国有土地使用权人应当按要求补缴国有土地价款，办理不动产变更登记。

土地用途变更后，土地使用年期可以按规定进行相应调整。

第四十九条【规划条件变更】在符合国土空间规划前提下，国有土地使用权人可以申请变更国有土地使用权划拨决定书规定或者国有土地供应合同约定的建筑规模和功能、建筑高度、覆盖率等规划条件。其中，商品住宅、商业、办公等经营性用地只有符合以下情形的，才能申请变更建筑规模和功能：

（一）城市基础设施和公共服务设施建设需要；

（二）保障性住房建设需要；

（三）法律、法规、规章规定的其他情形。

变更建筑规模和功能的，由派出机构报区政府批准；其他变更规划条件的情形，由派出机构负责审批。

第五十条【用地范围调整】国有土地供应后，因实施国土空间规划等公共利益需要进行土地置换或者用地范围调整的，应当按等价值原则确定土地置换或者用地范围调整方案，报有批准权的人民政府审批。其中，用地调整面积不超过百分之十或者三千平方米，且用地面积和建筑面积不增加的，可以由派出机构审批。土地置换或者用地范围调整方案经审批通过后，由派出机构核发国有土地使用权划拨决定书补充文件或者与国有土地使用权人签订国有土地供应合同补充协议，并按要求补缴国有土地价款。

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，可以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、插花地以划拨或者协议出让方式供应给相邻地块的国有土地使用权人。

第五十一条【分宗合宗】除国有土地使用权划拨决定书另有规定或者国有土地供应合同另有约定外，国有土地原则上不得分宗、合宗。因实施国土空间规划等公共利益需要分宗、合宗的，应当取得相关权利人同意，由派出机构负责审批。分宗、合宗后的地块应当具备独立成宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，应当在国有土地使用权划拨决定书补充文件或者国有土地供应合同补充协议中明确有关权利义务。

第五十二条【产权限制条件变更】国有土地使用权人申请变更国有土地使用权转让、抵押等产权限制条件的，应当报有批准权的人民政府或者其授权机构批准。经批准允许变更产权限制条件的，国有土地使用权人应当按要求补缴国有土地价款，并签订国有土地供应合同补充协议。

第五十三条【招拍挂用地变更】通过招标、拍卖、挂牌方式供应的国有土地，涉及变更土地用途、建筑规模和功能、产权限制条件等强制性内容的，除遵守本条例第四十八条至第五十二条规定外，在报有批准权的人民政府批准前，派出机构还应当对变更内容进行公示。

第二节 国有土地续期

第五十四条【住宅用地续期】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、行政法规的相关规定办理。

第五十五条【非住宅用地续期】非住宅建设用地使用权出让合同约定或者不动产权利证书登记的使用期限届满，国有土地使用权人需要继续使用土地的，应当至迟于使用期限届满前一年内申请续期。除因实施国土空间规划等公共利益需要收回国有土地使用权的情形外，应当批准续期。

第五十六条【非住宅用地续期年限】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，总部项目及产业项目用地的续期可以采取弹性年期方式。

同一宗土地存在多种用途且建筑物已分割登记的，续期年限可以按照建筑物用途分别确定。产业项目用地、公共管理与公共服务用地、交通设施用地、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，居住用途的配套建筑物除外。

涉及国有土地租赁续期的，按照本条例第三十八条相关规定执行。

第五十七条【非住宅用地审批程序】非住宅建设用地使用权人应当以宗地为单位申请续期，续期申请经派出机构审查后，由派出机构拟定处置方案，按程序报有批准权的人民政府批准后实施。

非住宅建设用地存在多个权利主体的，各权利主体可以单独申请续期。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依据已批准的续期方案直接办理续期手续。

第五十八条【非住宅用地办理手续】非住宅建设用地使用权经批准同意续期的，应当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。

总部项目及产业项目用地续期的，国有土地使用权人需同时与产业相关部门或者区政府签订产业发展监管协议。

第五十九条【非住宅用地权利救济】非住宅建设用地使用权期限届满，国有土地使用权人因不可抗力、司法查封、权属争议等原因未在规定时限内申请续期的，可以在影响续期的事由消除后六个月内申请续期。国有建设用地使用权续期申请获批准的，续期年限和应当缴纳的续期费用自国有建设用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

第六十条【公共利益收回】为实施国土空间规划等公共利益需要提前收回国有土地使用权的，由土地整备部门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实施。

依照前款规定提前收回国有土地使用权的，应当对国有土地使用权及建（构）筑物进行合理补偿。

第六十一条【划拨用地收回】因城市建设发展需要，土地整备部门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。对收回的国有土地使用权原则上不予补偿，但国有土地使用权人已支付征地补偿和土地平整等前期费用的，可以给予适当补偿，建（构）筑物按残值予以补偿。

第六十二条【土地到期收回】国有土地供应合同约定或者不动产权利证书登记的使用期限届满，国有土地使用权人未申请续期或者申请续期未获批准的，经有批准权的人民政府批准后，国有土地使用权由派出机构无偿收回。建（构）筑物的处置按照国家相关规定执行。

第六十三条【退还土地】国有土地使用权人因自身原因申请终止履行国有土地供应文件并退还土地的，经有批准权的人民政府批准后，可以解除国有土地供应文件，收回国有土地使用权。

国有土地供应文件解除后，除市政府另有规定或者国有土地供应文件另有规定、约定外，应当按照国有土地价款总额的百分之二十收取违约金。剩余年期国有土地价款的处置由市政府另行规定。

国有土地供应文件解除后，国有土地使用权人应当限期恢复土地原状并交还土地，建（构）筑物原则上不予补偿；市政府决定对建（构）筑物继续保留使用的，可以按照不高于建（构）筑物残值的标准对国有土地使用权人进行补偿。

第四节 国有土地使用权处分

第六十四条【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、法人或者非法人组织合并、分立等形式转让的，建（构）筑物所有权应当一并转让。涉及房地产转让的，按照房地产转让相关规定办理。

第六十五条【国有土地使用权转让】以划拨方式取得的国有土地使用权原则上不得转让。确需转让的，应当报经有批准权的人民政府审批，其中，符合本条例规定的划拨用地条件的，可以保持划拨性质不变，不补缴国有土地价款，持人民政府批准文件办理转移登记；不符合本条例规定的划拨用地条件的，在符合国土空间规划的前提下，可以由划拨用地使用权人依法补缴国有土地价款并签订国有土地供应合同，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。属于本条例第二十五条第一项、第二项规定协议出让情形的，原则上不得转让。

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。

按照本条第二款、第三款规定和供应合同约定不得转让的，因破产重组、政府资产处置、发行不动产投资信托基金、产业项目盘活等情形确需转让的，须报经有批准权的人民政府审批同意。

第六十六条【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当优先缴纳国有土地价款。

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。属于本条例第二十四条第二款及第二十五条第一项、第二项规定情形的，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。

第六十七条【租赁土地的转租、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，经派出机构同意或者根据国有土地租赁合同约定，国有土地及建（构）筑物可以转租或者抵押。

以短期租赁方式供应的国有土地，国有土地及建（构）筑物不得转租或者抵押。

第四章 保障和监督

第六十八条【保障措施】市、区政府应当完善国有土地供应的权益保护机制，引导市场合理预期，确保用地单位及其他相关主体在土地供应、开发建设等环节依法享有知情权、参与权和监督权。

第六十九条【监督检查】主管部门应当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，有关单位和个人应当配合，如实反映情况，提供有关材料。

第七十条【履约监管】区政府应当建立健全土地批后监管机制，组织辖区派出机构、工业和信息化、住房建设、规划土地监察等部门开展国有土地供应文件履约监管工作，建立监管信息共享机制，推动形成监管合力。

第七十一条【行业监管】市发展改革、科技创新、工业和信息化、住房建设等部门应当组织制定项目监管协议示范文本，并指导、监督区相关部门做好建设项目的监管工作。违反项目监管协议需要收回国有建设用地使用权的，区相关部门应当会同派出机构拟定国有土地使用权处置方案，报有批准权的人民政府批准后实施。

第五章 法律责任

第七十二条【未按期缴纳地价】国有土地使用权人未按期缴清国有土地价款的，自欠缴之日起，每日按欠缴国有土地价款的千分之一缴纳违约金。

欠缴超过六个月，且经税务部门催缴后仍未缴清的，主管部门或者派出机构有权解除国有土地供应文件收回国有土地使用权、无偿收回建（构）筑物，并按照国有土地价款总额的百分之二十收取违约金，不计利息退还剩余年期国有土地价款。

第七十三条【超期开工竣工】国有土地使用权人未能按规定、约定的期限开工造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

国有土地使用权人未能按规定、约定的期限竣工的，可以在竣工期届满前三个月内申请延长竣工期限。每延长一个月，按国有土地价款总额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，除已批准预售并已实际销售的情形外，报经有批准权的人民政府批准后，由规划土地监察部门无偿收回国有土地使用权及建（构）筑物。

第七十四条【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规定或者约定的期限内恢复用地或者完成土地复垦的，由规划土地监察部门责令限期改正。拒不改正或者无法改正的，由规划土地监察部门处土地复垦费用两倍以上五倍以下的罚款。

第七十五条【拒不交还土地】按照法律、法规和本条例规定收回国有土地使用权或者临时用地，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，按非法占用土地处每平方米一百元以上五百元以下罚款。

第七十六条【违法取得土地】通过弄虚作假、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无偿收回国有土地使用权及建（构）筑物，并处国有土地价款总额百分之二十的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十七条【法律责任指引条款】违反本条例规定的行为，本条例未作处罚规定的，依照相关法律、法规的规定执行。

第六章 附 则

第七十八条【名词解释】本条例下列用语的含义：

（一）国有土地供应，是指市、区政府通过划拨、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；

（二）产业项目用地，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；

（三）标准地，是指根据不同行业分类，在供地条件中设定固定资产投资强度、容积率、研发经费投入强度、就业贡献等指标，并结合区域评估结果和规划要求，在同一区域内按照统一的标准进行供应和监管的国有土地；

（四）建（构）筑物残值，是指建（构）筑物按照其重置价格并考虑折旧因素后确定的价值；

（五）国有土地供应文件，包括国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权作价出资（入股）合同以及国有土地租赁合同等。

第七十九条【授权事项】前海深港现代服务业合作区范围内国有土地供应管理，《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》和市政府另有规定的，从其规定。

第八十条【指引条款】城市更新、土地整备、旧住宅区更新改造用地审批另有规定的，从其规定。

第八十一条【施行日期】本条例自2024年XX月XX日起施行，《深圳经济特区土地使用权出让条例》同时废止。