

《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权招标投标挂牌出让若干规定》政策解读

01 起草背景

- 进一步深化国有土地有偿使用制度的需要；
- 前海实现土地精细化管理，科学合理调控发展建设目标的需要。

02 起草思路

- 回顾、总结和反思《若干规定》试行期间的工作实践，对原有试行政策细化修改和政策微调；
- 《若干规定》试行过程中，援引的部分法律依据或表述已经失效，修订予以更新。

03 前海招拍挂出让程序

STEP1：编制前海合作区年度土地供应实施计划

STEP2：编制招拍挂出让方案，发布出让公告

STEP3：资格审查，确认竞买资格

04 出让方式选择

指前海管理局发布招标公告，邀请特定或者不特定的公民、法人和非法人组织参加国有土地使用权投标，根据评标结果确定土地使用者。

招标

1

指前海管理局发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者。

2

拍卖

3

挂牌

指前海管理局发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，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确定土地使用者。

✓ 挂牌出让

- 金融、现代物流、信息服务、科技创新、科技服务和其他专业服务产业项目用地、专门面向香港企业出让的用地、其他设定产业发展要求的用地；
- 非财政投资的设定公益性或准公益性要求的用地。

✓ 招标、拍卖出让

- 不设定产业发展要求的用地，优先以招标、拍卖等方式出让。

05 产业用地转让条件

- 办公用房限全部自持，自持期限不少于项目用地竣工之日起10年，自持期满限整栋或整体转让。

06 非产业用地转让条件

- 办公、商业用房，限整栋转让、限整层转让、最小转让单位不得少于500平方米等的规模或比例。

07 配建用房

- 前海配建用房包括创新型产业用房、办公、商业、住宅、停车位等，主要用于前海合作区的产业扶持、人才住房、公共服务。
- 具体地块配建要求，纳入土地招拍挂出让方案。

08 地价计收

- 根据转让限制条件，实施差别化的地价调整（具体见《若干规定》第八条）：
- 全年期自持地价调整：办公、商业市场评估地价0.5倍；
- 限制最小转让规模的地价调整：办公最小转让单位不得少于500平方米，限整体转让、整栋转让、整层转让的，在《深圳市地价测算规则》测算基础上，按一定系数进行地价调整，商业及办公用房采取不同的地价调整系数。