

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局文件

深前海〔2017〕7号

深圳市前海管理局关于印发《深圳市前海深港现代服务业合作区土地租赁管理办法（试行）》的通知

各有关单位和个人：

为了完善深圳市前海深港现代服务业合作区土地有偿使用制度，规范土地租赁活动，促进土地资源的合理利用，保障当事人的合法权益，依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》等法规和规章规定，结合前海深港现代服务业合作区实际，我局组织制定了《深圳市前海深港现代服务业合作区土地租赁管理办法（试行）》，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

(此页无正文)



深圳市前海深港现代服务业合作区 土地租赁管理办法（试行）

第一条 为了完善深圳市前海深港现代服务业合作区（以下简称前海合作区）土地有偿使用制度，规范土地租赁活动，促进土地资源的合理利用，保障当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》等法规、规章的规定，结合前海合作区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的土地租赁，是指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）将土地出租给承租人使用，由前海管理局与承租人签订一定年期的土地租赁合同，承租人支付租金的行为。

第三条 前海管理局是前海合作区土地租赁工作的主管部门，负责土地租赁的日常管理工作。

第四条 土地租赁是一项土地有偿使用的过渡性制度安排，是对土地出让的补充。

前海管理局应当严格控制土地租赁的规模，实现前海合作区土地租赁市场与土地出让市场的良性互补，确保土地租赁封闭运行、结果可控。

第五条 符合下列情形之一的，可以实行土地租赁：

- （一）保障前海合作区开发建设的配套服务项目；
- （二）急需引进的提供高品质公共服务和优质生活环境的项目；
- （三）促进高端产业和高层次人才加快集聚的项目。
- （四）法律法规规定的其他情形。

第六条 下列用途的土地，不得实行土地租赁：

- （一）居住用地；
- （二）法律、法规规定不得租赁的其他用地。

第七条 前海合作区土地租赁按照下列程序办理：

（一）列入年度计划。根据前海合作区开发建设和产业发展需要，前海管理局提出土地租赁年度计划纳入土地供应年度计划，按照程序报批后实施。

（二）制定方案报批。根据土地租赁年度计划，提出具体地块的土地租赁方案，报市政府批准。土地租赁方案包括土地位置、用地规模和建设规模、用于建设的项目、租赁期限、租金、确定承租人的方式等。

（三）办理有关手续。前海管理局根据市政府批准的土地租赁方案组织办理土地租赁手续。

全额财政投资面向前海管理局全资子公司的非营利性项目或者市一级主管部门的公共配套项目，由前海管理局以协议方式直

接与承租人签订土地租赁合同。

通过招标、拍卖或者挂牌方式确定承租人的，参照土地公开出让的操作程序，在深圳市土地房产交易中心公开进行。成交后，由前海管理局与中标人或者竞得人签订土地租赁合同。

第八条 土地租赁合同应当载明下列主要内容：

- (一) 租赁当事人；
- (二) 地块的坐落、四至范围、面积；
- (三) 土地用途和用地规划指标；
- (四) 质量安全和生态环保要求；
- (五) 租赁期限；
- (六) 租金及支付方式；
- (七) 市政配套设施建设的责任和费用；
- (八) 租赁地块的交付方式、交付期限；
- (九) 当事人的权利、义务；
- (十) 建筑物和构筑物的开工和竣工期限；
- (十一) 租赁期满建筑物、构筑物处理方式；
- (十二) 提前终止情形；
- (十三) 合同违约责任；
- (十四) 争议解决方式；
- (十五) 当事人认为必要的其他条款。

第九条 前海管理局应当根据前海合作区产业发展需要，提出

具体租赁土地项目鼓励发展的产业类型和具体扶持措施、项目的公益性要求等。

第十条 前海管理局委托具备资格的专业机构，结合产业发展导向修正系数评估确定具体租赁土地租金的底价或者起始价。

租金的产业发展导向修正系数，由前海管理局另行研究制定。

第十一条 租金应当一次性支付并纳入国土基金预算管理。

第十二条 在土地租赁期限内，承租人有权按照租赁合同约定的用地性质、规划要求和其他条件，对租赁土地进行开发、利用和经营，并享有占有、使用和收益的权利。

第十三条 土地租赁期限根据前海合作区城市规划建设的时序安排，结合产业特点、企业规模、用地性质等情况确定，最短不少于5年，原则上不超过10年。

第十四条 租赁期限届满，租赁土地由前海管理局无偿收回，纳入土地储备。

租赁土地上依法建设的建筑物、构筑物的使用期限与土地租赁期限相同，期满后承租人须自行拆除并恢复原状，费用由承租人承担。

租赁期限届满，承租人拒不拆除租赁土地上的建筑物、构筑物的，前海管理局可以按照租赁合同的约定拆除租赁土地上的建筑物、构筑物并清场。相关费用由承租人承担。

拆除的租赁土地上的建筑物、构筑物不予补偿。

第十五条 承租人有下列情形之一的，前海管理局应当无偿收回土地：

- （一）企业法人依法被吊销营业执照的；
- （二）企业法人或者其他组织资格存续年期届满且不续期，或者存续年期尚未届满，但连续 1 年未在租赁土地上从事任何经营性活动的。

第十六条 有下列情形之一的，前海管理局有权依照法律规定的程序提前收回租赁土地：

- （一）实施前海合作区城市规划、土地供应年度计划需要的；
- （二）抢险救灾需要的；
- （三）国家利益、公共利益需要的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

依照前款第（一）项、第（三）项、第（四）项的规定提前收回租赁土地的，应当提前 3 个月通知承租人。

提前收回租赁土地应当给予承租人适当补偿。土地补偿按照市场评估价确定，但不得超过剩余租赁期限的租金；地上建筑物、构筑物补偿根据土地租赁合同约定的用地性质和剩余使用期限，经评估后确定。

第十七条 承租人未按照租赁合同约定的用地性质或者规划要求开发、利用、经营土地，或者存在其他违反土地租赁合同约定情形的，前海管理局应当责令其限期改正；逾期不改正的，前

海管理局有权按照约定解除土地租赁合同，提前收回租赁土地，并追究承租人违约责任。涉及行政违法的，由有关行政主管部门依法给予行政处罚。

第十八条 本办法自印发之日起试行，有效期 3 年。