**深圳市前海深港现代服务业合作区**

**土地租赁管理办法**

（征求意见稿）

* 1. (制定目的和依据）为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》等法律法规的规定，结合前海合作区的实际情况，制定本办法。
  2. （土地租赁定义）本办法所称土地租赁，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。
  3. （主管部门）前海管理局是前海合作区土地租赁工作的主管部门。

前海管理局土地管理部门负责前海合作区土地租赁的日常管理工作。

* 1. （指导思想和工作原则）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。

* 1. （可以租赁的土地）下列情形，可以实行土地租赁,但不得影响前海合作区近期规划的实施：

1. 保障前海合作区开发建设的配套服务项目；
2. 保障急需引进的提供高品质公共服务和优质生活环境的项目；
3. 促进高端产业和高层次人才加快集聚的项目。
4. 法律法规规定的其它情形。
   1. （禁止租赁的土地）下列用途的土地，不得实行土地租赁：
5. 居住用地；
6. 法律、法规规定不得租赁的其他用地。
   1. （办理程序）前海合作区土地租赁按以下程序办理：
7. 列入年度计划。根据前海合作区开发建设和产业发展需要，前海管理局土地管理部门会同规划建设和产业主管部门提出土地租赁年度计划纳入土地供应年度计划，按程序报批后实施。
8. 制定方案报批。根据土地租赁年度计划，前海管理局土地管理部门提出具体地块的土地租赁方案，按程序报局专题会、局长办公会、市政府审议。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。
9. 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。

全额财政投资的面向前海管理局全资子公司的非营利性项目或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竞得人签订土地租赁合同。

* 1. （土地租赁合同的内容）土地租赁合同应当载明以下主要内容：

1. 租赁当事人；
2. 地块的坐落、四至范围、面积；
3. 土地用途及用地规划指标要求；
4. 质量安全和生态环保要求；
5. 租赁期限；
6. 租金及支付方式；
7. 租赁地块市政配套设施建设的责任和费用；
8. 租赁地块的交付方式、交付期限；
9. 当事人的权利、义务；
10. 建筑物及构筑物的开工和竣工期限；
11. 租赁期满建筑物、构筑物处理方式；
12. 提前终止情形；
13. 合同违约责任；
14. 争议解决方式；
15. 当事人认为必要的其他条款。
    1. （产业发展要求）前海管理局产业主管部门应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。
    2. （评估确定租金）前海管理局土地管理部门委托具备资格的专业机构，评估确定具体租赁土地租金的底价或起始价。
    3. （产业修正系数）前海管理局土地管理部门会同产业主管部门根据产业发展要求、产业发展导向修正系数和市场化租金等情况，提出计收土地租金的建议，与土地租赁方案一并报前海管理局局长办公会议审议。

租金的产业发展导向修正系数，由前海管理局土地管理部门会同产业主管部门另行研究制定，报局长办公会议审议后实施。

* 1. （租金的支付）租金应当一次性支付并纳入国土基金预算管理。
  2. （承租人的权利）在土地租赁期限内，承租人有权按照租赁合同约定的规划用地性质、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。
  3. （租赁期限）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，最短不得少于5年，最长不得超过10年。
  4. （期满交回土地）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，承租人拒不按约定方式处置租赁土地上的建筑物、构筑物的，前海管理局可以按照约定直接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。

* 1. （承租人终止的收回）承租人有下列情形之一的，前海管理局应当无偿收回土地：

1. 企业法人依法终止、解散的；
2. 企业法人依法被吊销营业执照的；
3. 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，但连续一年未在租赁土地上从事任何经营性活动的。
   1. （提前收回租赁土地的情形）租赁土地不提前收回，但有下列情形之一的，前海管理局有权依照法律规定的程序提前收回：
4. 承租人不按照合同约定的用途使用租赁土地或者违法使用租赁土地，责令限期改正逾期仍不改正的；
5. 因实施前海合作区城市规划需要的；
6. 因实施土地供应年度计划需要的；
7. 因抢险救灾需要的；
8. 因国家利益、公共利益需要的；
9. 法律、法规规定的其他情形。

依照前款第（二）项、第（三）项、第（五）项、第（六）项的规定提前收回租赁土地的，应当提前三个月通知承租人并给予承租人适当补偿，补偿额按照市场评估价确定，但不得超过剩余租赁期限的租金。

* 1. （法律责任）承租人未按照租赁合同约定的规划用地性质或者规划要求开发、利用、经营土地，或存在其他违反土地租赁合同约定情形的，前海管理局土地管理部门应当责令其限期改正；逾期不改正的，前海管理局有权按本办法规定解除土地租赁合同，提前收回租赁土地，追究承租人违约责任。涉及行政处罚的，由有关行政主管部门依法给予行政处罚。
  2. （未尽事宜）本办法未规定的事项，按照有关法律法规和政策规定执行。
  3. （解释权）本办法由前海管理局负责解释。
  4. （施行日期）本办法自201 年 月 日起实施，有效期三年。