

(宣傳資料)

深圳市房地產法規匯編

652

深圳市規劃國土局
依法行政領導小組辦公室 編
一九九四年七月

目 录

一、深圳经济特区土地	
使用权出让条例	I
二、深圳经济特区土地	
使用权转让条例	19
三、深圳经济特区房地	
产登记条例	35
四、深圳经济特区房屋	
租赁条例	53
五、深圳市宝安、龙岗区	
规划、国土管理暂行办法	69
六、深圳市房地产管理	
若干规定	87

深圳经济特区土地使用权出让条例

(1994年6月18日深圳市第一届人民代表大会常务委员会第
二十三次会议通过)

深圳市人民代表大会常务委员会公告

第二十四号

《深圳经济特区土地使用权出让条例》经深圳市第一届人
民代表大会常务委员会第二十三次会议于1994年6月18日通
过,现予公布,自公布之日起施行。

深圳市人民代表大会常务委员会

一九九四年七月八日

第一章 总 则

第一条 为了加强对深圳经济特区(以下简称
特区)土地使用权出让的管理,规范土地使用权出让
行为,合理利用土地资源,保护有关当事人的合法权
益,根据特区实际,制定本条例。

第二条 本条例所称土地使用权出让,是指深圳市人民政府(以下简称市政府)以拍卖、招标、协议的方式,将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者使用,土地使用者向市政府支付地价款的行为。

本条例所称地价款,包括土地使用权出让金、市政配套设施费和土地开发费。

土地使用者应当按年份向市政府交纳土地使用费。土地使用费的标准和缴付办法由市政府规定。

第三条 深圳市土地管理部门(以下简称土地管理部门)是特区土地使用权出让的主管机关,依法对特区土地使用权出让进行监督检查。

土地使用权出让合同(以下简称出让合同)由土地管理部门与土地使用者签订。

第四条 本条例适用于特区内国有土地使用权的出让。地下自然资源及其他埋藏物属国家所有,不在土地使用权出让范围之内。

集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,方能依本条例出让其使用权。

第五条 中华人民共和国境内外的企业、组织和个人,均可依照本条例的规定取得土地使用权,但法律、法规另有规定的除外。

第六条 依照本条例规定取得的土地使用权,土地使用者在使用年限内,可以依法使用、转让、出

租、抵押或者用于其他经济活动,其合法权益受法律保护。

第七条 土地使用者开发、利用、经营土地的活动,应当遵守法律、法规的规定,不得损害社会公共利益。

第八条 土地管理部门会同市政府其他有关管理部门,根据特区城市规划、社会经济发展规划和产业政策制定年度土地开发供应计划,经市政府批准后,由土地管理部门统一组织实施。

第九条 土地使用权出让,应坚持与建设项目相结合的原则。没有建设项目的,不供应土地,但按本条例规定以拍卖、招标形式出让土地使用权的除外。

第十条 市政府设立土地开发基金,土地开发基金由地价款、土地使用费、土地增值费及土地上的其他收益构成。土地开发基金用于土地开发和城市基础设施建设,不得挪作他用。

土地管理部门应制定土地开发基金年度使用计划,经市政府批准后,由土地管理部门安排使用。市政府财政主管部门负责监督并审核,市政府审计部门定期审计。

市政府每年应向市人大常委会常务委员会报告土地开发基金的收支及使用情况。

第十一条 土地使用权的最高使用年限为五十

年,不同用途土地的使用年限由市政府规定。

第十二条 土地使用者依本条例取得土地使用权,应按《深圳经济特区房地产登记条例》(以下简称《登记条例》)的规定办理登记,领取《房地产证》。

第二章 土地使用权出让合同

第十三条 土地使用者与土地管理部门应依照本条例的规定订立书面出让合同。土地使用者委托他人代签出让合同的,代理人应向上地管理部门提交委托人出具的授权委托书。香港、澳门、台湾和境外的企业、组织或个人出具的授权委托书应按规定经过公证或认证。

第十四条 出让合同应具备以下主要条款:

- (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号、面积;
- (三) 土地使用年期及起止时间;
- (四) 地价款的数额、币种、交付方式及时间;
- (五) 交付土地的时间;
- (六) 规划、市政设计要点;
- (七) 项目竣工提交验收时间;
- (八) 市政设施配套建设义务;
- (九) 使用相邻土地和道路的限制;
- (十) 建设附属、附加设施的项目及义务;

(十一) 违约责任;

(十二) 当事人认为必要的其他条款。

出让合同应附上宗地图,作为出让合同的组成部分。

第十五条 出让合同一经依法签订,即具有法律约束力,当事人必须全面履行合同规定的义务,任何一方不得擅自变更或解除。

第十六条 土地管理部门违反出让合同,逾期交付土地的,应双倍返还定金或保证金;造成土地使用者损失的,应给予赔偿,土地使用者有权解除出让合同。

第十七条 土地使用者未按出让合同规定的期限付清地价款的,从滞纳之日起每日加收地价款应缴交部分万分之五的滞纳金。滞纳六十日后仍未付清的,土地管理部门可以解除出让合同,收回土地使用权。

土地使用者只支付定金或保证金的,不予退还。

土地使用者已将定金或保证金抵充地价款的,土地管理部门扣除地价款总额10%的违约金,余额返还土地使用者,已兴建的建筑物、附着物无偿收归政府所有。

第十八条 土地使用者应按出让合同规定的用途、期限和条件开发、利用土地。

第十九条 土地使用者需要改变出让合同规定

的土地用途或条件的,应征得土地管理部门的同意。土地管理部门应与土地使用者以书面形式变更出让合同,重新调整地价标准,并按有关规定办理变更登记。

第三章 拍卖出让土地使用权

第二十条 拍卖出让土地使用权,是指在指定的时间、公开场合,在土地管理部门授权的拍卖主持人(以下简称主持人)的主持下,竞投者按规定的方式应价,由出价最高者获得土地使用权的行为。

第二十一条 土地管理部门应在拍卖前三十日将土地使用权拍卖的有关事宜在《深圳特区报》或《深圳商报》上公告。

第二十二条 下列文件由土地管理部门印制并于公告之日起向竞投者提供:

- (一) 土地使用权拍卖须知;
- (二) 出让合同样式;

第二十三条 拍卖出让土地使用权按下列程序进行:

- (一) 土地管理部门发出拍卖土地使用权公告;
- (二) 竞投者领取有关文件;
- (三) 主持人按公告规定的时间、地点依下列规定主持拍卖活动:

(1)、简介拍卖土地使用权土地的位置、面积、用途、使用年限、规划要求和其他有关事项;

(2)、公布拍卖起叫价以及每一次应价增加数额;

(3)、竞投者按规定方式竞相应价;

(4)、主持人连续二次宣布最后报价数额而没有竞投者再应价时,最后应价者为竞得人;

(四) 竞得人应即时与土地管理部门签订出让合同,并交付地价款总额10%的定金,余额应自出让合同生效之日起六十日内全部付清。地价款总额在三千万元以上的,经土地管理部门同意并在合同中注明,余额可以延期交付,但最长不得超过一年。逾期未付清的,土地管理部门依照本条例第十七条的规定处理;

(五) 竞得人付清地价款后,持土地管理部门出具的付清地价款的凭证,按《登记条例》的规定办理登记,领取《房地产证》。

第二十四条 起叫价不等于该幅土地使用权出让的底价,竞投者最后应价低于底价时,主持人有权终止拍卖。

第二十五条 竞得人不能交付定金或拒绝签订出让合同的,应赔偿组织拍卖活动支出的全部费用。土地管理部门将该幅土地另行拍卖,拍卖所得地价款低于前次拍卖地价款的,其差额部分由上述违约的竞得人负责支付。

第四章 招标出让土地使用权

第二十六条 招标出让土地使用权,是指由土地管理部门公开招标或邀请符合条件的投标人投标,经评标后确定的中标人取得土地使用权的行为。

第二十七条 土地使用权招标出让可采取下列两种方式进行:

(一) 公开招标:由土地管理部门发出招标公告;

(二) 邀请招标:由土地管理部门向特定人发出招标邀请书。

招标公告应在截标之日前三十日在《深圳特区报》或《深圳商报》上公布。招标邀请书应在截标之日前三十日向被邀请投标人发出。

第二十八条 土地使用权招标出让的资格范围、内容以及招标方式由土地管理部门根据本条例的有关规定和年度土地供应计划及地块的具体情况确定。

第二十九条 下列招标文件由土地管理部门印制并向投标者提供:

- (一) 投标须知;
- (二) 土地使用权投标书;
- (三) 出让合同样式

第三十条 招标出让土地使用权按下列程序进行:

(一) 土地管理部门发出招标公告或招标邀请书

;

(二) 投标者领取招标文件;

(三) 投标者在投标截止日期之前到指定的地点将密封的投标书投入标箱,并按土地管理部门的规定交付投标保证金;

(四) 由土地管理部门组织开标会议,当场开标、验证,宣布不符合投标规定的标书无效;

(五) 由土地管理部门组织招标机构按照公平、公正的原则,进行评标、定标,并向中标人发出中标通知书;

(六) 中标人接到中标通知书后,按规定的时间与土地管理部门签订出让合同;

(七) 中标人依出让合同的规定付清地价款后,持土地管理部门出具的付清地价款的凭证,按《登记条例》的规定办理登记,领取《房地产证》。

第三十一条 招标文件规定只出标价的,以价高者中标;规定既出标价,又须提交规划设计方案的,采取综合评分办法,总评得分最高者中标。

土地管理部门认为所有标书都没有达到标底条件的,有权拒绝全部标书,重新组织招标。

第三十二条 中标人未在规定的时间内与土地

管理部门签订出让合同的,取消其中标资格,另行组织招标,投标保证金不予退还。造成土地管理部门损失的,中标人应负赔偿责任。

第三十三条 中标人应自出让合同生效之日起六十日内付清全部地价款。地价款总额在三千万元以上的,经土地管理部门同意并在出让合同中注明,可以延期交付,但最长不得超过一年。逾期未付清的,土地管理部门依照本条例第十七条的规定处理。

第三十四条 中标人交纳的投标保证金可以抵充地价款。未中标人所交纳的投标保证金,由土地管理部门自定标之日起三十日内退还本息。

第五章 协议出让土地使用权

第三十五条 协议出让土地使用权是指由土地管理部门代表市政府与土地使用者以土地的公告市场价格为基准,经过协商确定土地价格,并将土地使用权让与土地使用者的行为。

前款所称公告市场价格,是指由土地管理部门根据土地等级、用途及房地产市场变化等因素组织评估,并定期公布的价格。

第三十六条 以协议方式出让土地使用权的范围:

(一) 高新技术项目用地;

(二) 市、区政府建设的微利商品房用地;

(三) 市、区政府建设的福利商品房用地;

(四) 市、区财政全额投资的机关、文化、教育、卫生、体育、科研和市政设施等公益性、非营利性用地。

上述范围以外的项目用地,有特殊情况不适宜以招标、拍卖方式出让的,经市政府批准,可以采用协议方式出让土地使用权,但地价不得低于公告市场价格。

第三十七条 协议出让土地使用权按下列程序进行:

(一) 申请人向土地管理部门提交下列有关申请文件:

(1) 法定代表人证明书;

(2) 申请用地报告;

(3) 《协议出让土地使用权申请表》(由土地管理部门提供标准格式)及项目初步布置图;

(4) 市政府或其授权部门批准在特区兴办企事业的文件和工商注册登记文件;

(5) 市计划部门年度立项批文;

(6) 地价款支付能力证明;

(7) 属高新技术项目用地,应提交市政府科技管理部门签发的认定意见书;

(8) 产生环境污染或对环境有影响的项目用地,应提交市政府环境保护管理部门出具的环境评价审

查意见书。

(二) 土地管理部门应自接到申请文件之日起三十日内与申请人协商用地事宜。由土地管理部门提出审查方案,报市政府审批。市政府审批后,由土地管理部门书面通知申请人。

(三) 申请人应自市政府批准用地之日起六十日内与土地管理部门签订出让合同。逾期不签订的,视为申请人自愿放弃申请,市政府批准文件自动失效。

(四) 申请人持土地管理部门出具的付清地价款凭证,按《登记条例》的规定办理土地使用权登记,领取《房地产证》。

第三十八条 下列项目土地使用权协议出让时,土地管理部门按本条规定减免地价款:

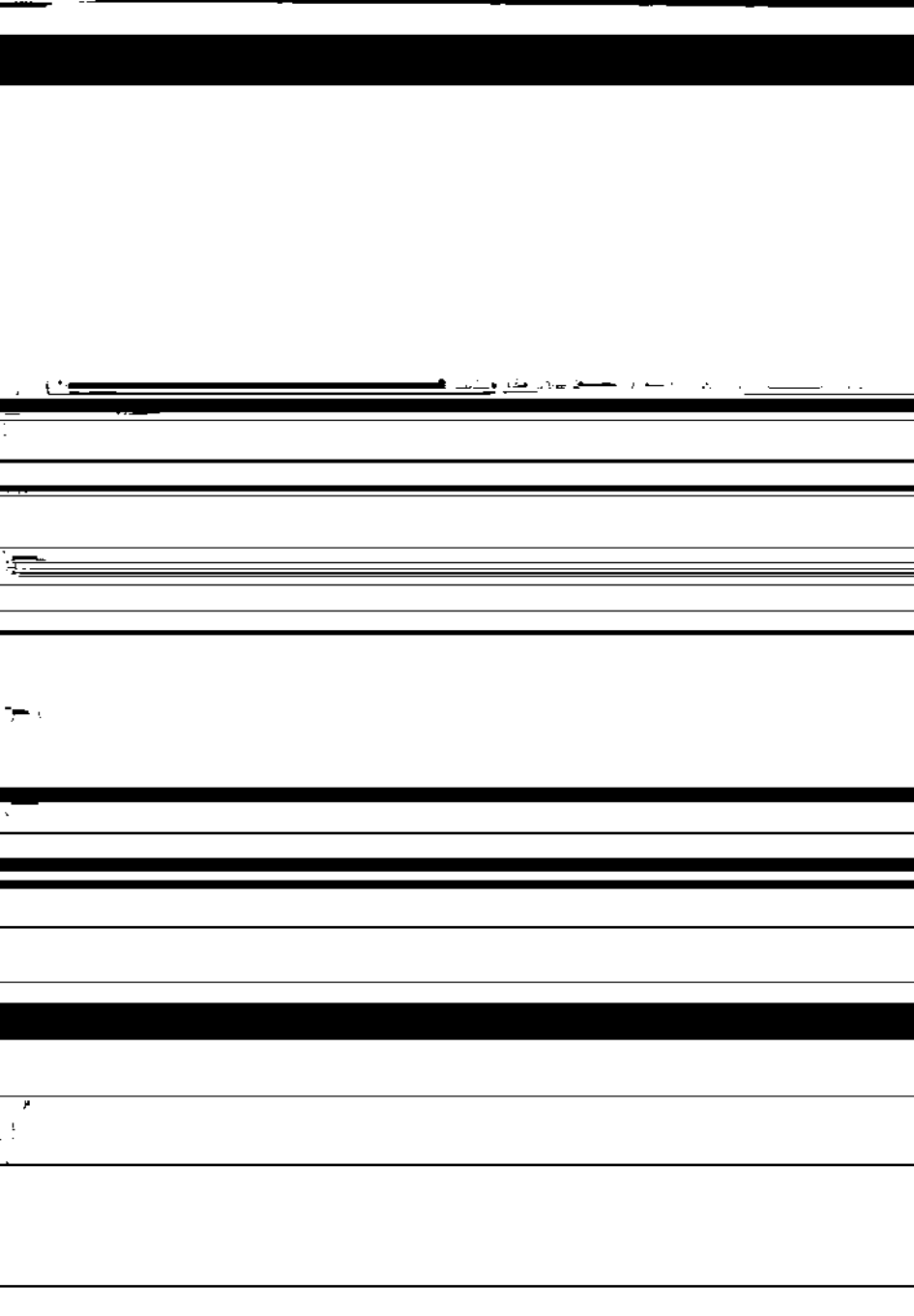
(一) 第三十六条第一款第(一)项规定的用地,减收土地使用权出让金40%至70%;

(二) 第三十六条第一款第(二)项规定的用地,免收土地使用权出让金;

(三) 第三十六条第一款第(三)项规定的用地,免收土地使用权出让金和市政配套设施费。

本条规定以外的土地使用权协议出让,一律不得减免地价款。

第三十九条 属本条例第三十六条第一款第(一)项用地的,土地使用者应在出让合同生效当日交付地价款总额10%的定金,余额应在出让合同生效之



理部门批准,土地使用者可以将该土地上的建筑物、附着物用于抵押。但抵押权人处分抵押物时,必须按公告市场价格补足地价款后,方可进行。抵押物的处分所得应按规定先行缴交有关税费。

第四十三条 依本条例第三十六条第一款第(一)项规定减收地价款取得土地使用权的,项目投产后,由市政府科技管理部门负责复查。不符合高新技术项目认定标准的,必须按公告市场价格补足地价款。

第四十四条 本条例第三十六条第一款第(二)、(三)项用地,土地使用者需出租、转让、抵押或与他人合资、合作建设的,按市政府规定办理。

第四十五条 机关、文化、教育、卫生、体育、科研和市政设施等公益性、非营利性用地,土地使用者不得改作营利性用地,不得出租、转让、抵押,也不得与他人合作开发建设。

第六章 土地使用权的终止

第四十六条 有下列情形之一的,土地使用权终止:

- (一) 出让合同规定的年期届满;
- (二) 土地灭失;
- (三) 土地使用者死亡而无合法承继人;

(四) 人民法院或土地管理部门依法作出的没收土地使用权的判决、裁定或决定生效;

(五) 市政府根据社会公共利益的需要,提前收回土地使用权;

(六) 法律、法规规定的其他情形。

第四十七条 出现前条第(一)、(二)、(四)项规定的情形,土地使用权连同该宗土地上的建筑物、附着物由土地管理部门无偿收回,但法律、法规另有规定的除外。

第四十八条 市政府对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。但法律、法规另有规定的除外。

依法提前收回土地使用权的,市政府根据土地使用者开发、利用土地的实际情况和年期,给土地使用者以相应的补偿。

第四十九条 土地使用权年期届满,土地使用者应自年期届满之日起十日内到房地产主管部门办理注销登记手续。土地使用者不办理注销登记手续的,由市政府房地产主管部门径为注销登记。

第五十条 土地使用权年期届满,土地使用者需继续使用该宗土地的,应提前六个月向土地管理部门提出申请。土地管理部门应自接到申请之日起一个月内按下列原则作出是否准予继续使用的答复: