

房地产法律热点问题

关于《前海深港现代服务业合作区土地管理改革创新要点（2013-2015年）》

一、 出台背景

2013年5月24日，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局¹印发了《前海深港现代服务业合作区土地管理改革创新要点(2013-2015年)》(下称“《要点》”)，该《要点》主要提出了包括探索建立差别化的土地供应新模式，创新土地资源、资产资本一体化运作模式，推进土地集约节约利用、创新土地市场调控和监管机制，完善土地管理体制机制等几个方面的任务。关于本《要点》在土地管理改革方面的亮点内容，摘要如下。

二、 亮点摘要

1、 实行弹性年期制度。

前海地区将深化土地批租制度改革，打破目前我国以法定最高年限一次性出让使用权的制度，实行弹性年期。

根据《要点》第1条，前海地区将土地类型区分为自用或出售两种情况，自用部分可以分期出让、分段计收地价方式供地，根据产业特点和拟引进项目情况，合理确定首段年期和分段年期安排；出售部分，按法定最高年限出让。土地使用期限届满申请续期的，经评审符合前海产业政策的可以续期。

2、 先办理规划、设计、施工报建手续并缴纳土地出让金，再签订土地使用权出让合同

根据现行的土地出让制度，土地竞拍人在竞得相应地块后将签署成交确认书，并在之后的一定期限内（如15日）签订土地使用权出让合同并缴纳土地使用

权出让金，此后办理规划、设计、施工报建等手续。

根据《要点》第15条，用地单位需要先将地价款的一定比例存入指定银行账户并接受前海管理局和市财政委共同监管，凭前海管理局核发的用地红线图、成交确认书或中标通知书，按现行程序在规定期限内办理规划、设计、施工报建等手续，经确定开工建设并按约定缴交地价款纳入财政专户后，再签订土地使用权出让合同。未能在规定期限内办理完成项目建设相关手续并实质开工的，成交确认书或中标通知书作废，没收竞买保证金，从源头上防止囤地、炒地和土地闲置。

3、 禁止转让招拍挂公开出让的土地，建立用地退出机制

根据《要点》第16条，通过招拍挂方式公开出让的土地，原则上不得转让；确需转让的，前海管理局可以优先回购。前海管理局可以根据市场发展和产业需求情况，对前海深港合作区内拟转让物业行使优先回购权。及时清退经营状况较差的企业或项目，其物业可由前海管理局参照市场价格优先回购。

4、 建立土地和房产仲裁制度。

根据《要点》第21条，前海地区将借鉴境外先进土地仲裁经验和制度，研究设立前海土地仲裁机构，提高土地和房产权益纠纷裁决的效率。对不按约定履行开发责任和义务，存在囤地、炒地、闲置等行为的，前海管理局可通过仲裁的途径收回用地。

三、 小结

《要点》提出了指导思想和阶段目标，关于前海深港合作区土地管理改革创新的配套政策预计将在今年进一步出台。但鉴于《要点》中的相关规定过于原则，如何落实仍有待观察前海地区的实践操作。

¹ 是依照深圳市人大常委会《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》(以下简称《条例》)设立、在市政府领导下实行企业化管理但不以营利为目的的履行相应行政管理和公共服务职责的法定机构，具体负责前海合作区的开发建设、运营管理、招商引资、制度创新、综合协调等工作。辖区政府或者具有管理权的市政府部门承担的前海合作区的行政管理职责，由前海管理局负责协调，在非金融类产业项目的审批管理方面，行使计划单列市的管理权限。