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 1995年9月15日深圳市第二届

人民代表大会常务委员会第二次会议第一次修正 1998年

2月13日深圳市第二届人民代表大会常务委员会第二十

次会议第二次修正 2008年9月23日深圳市第四届人民

代表大会常务委员会第二十二次会议第三次修正 2010年

12月24日深圳市第五届人民代表大会常务委员会第五次

会议第四次修正）

目 录

第一章 总则

第二章 土地使用权出让合同

第三章 拍卖出让土地使用权

第四章 招标出让土地使用权

第五章 协议出让土地使用权

第六章 土地使用权的终止

第七章 法律责任

第八章 附则

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土地使用权出让金的行为。

土地使用者应当向市政府交纳土地开发与市政配套设施金。

土地使用权出让金、土地开发与市政配套设施金应当一次性交付。

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部门，统一对土地使用权进行出让，对出让的土地进行管理。其他单位不得出让土地使用权。

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。

土地使用者与土地管理部门签订或者变更土地使用权出让合同时，必须向土地管理部门交纳土地开发与市政配套设施金。

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 土地使用权出让金、土地开发与市政配套设施金等土地收益，由市土地管理部门负责收集后统一缴入市政府在地方国库中设立的国有土地使用权出让收入专户，由市财政部门依法管理。

第十一条 市政府设立深圳市土地投资开发中心（以下简称开发中心），组织土地开发和城市基础设施的建设。

第十二条 国有土地使用权出让收入按照国家、省、市有关规定使用，市财政部门负责监督并审核，市审计部门定期审计。

市财政部门应当制定国有土地使用权出让收支年度计划，并报市政府批准。

市政府应当制定土地使用权出让收支管理办法，加强对国有土地使用权收支的管理。

第十三条 市财政部门每年应当向深圳市人民代表大会常务委员会（以下简称市人大常委会）报告年度国有土地使用权出让收支情况。

市审计部门应当同时向市人大常委会报告土地使用权出让收支审计情况。

第十四条 土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

（一）居住用地七十年；

（二）工业用地五十年；

（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

（四）商业、旅游、娱乐用地四十年；

（五）综合或者其他用地五十年。

第十五条 土地使用者依照本条例签订出让合同付清土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金后，应当按照《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》。

出让合同签订后，土地使用者未取得该宗土地使用权的<房地产证》前，可以占有和使用该宗土地，但不得处分。

第二章 土地使用权出让合同

第十六条 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，代理人应向土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。

第十七条 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）土地使用权出让金的数额、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。

第十八条 土地使用者对出让的土地权属、开发及配套设施状况有异议的，应当在土地管理部门通知其签订出让合同前十日内提出异议。但上述规定不适用于以拍卖、招标方式出让的土地使用权。

自出让合同签订之日起，视为已交付土地。

第十九条 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。

第二十条 土地使用者未按出让合同规定的期限付清土地使用权出让金的，从滞纳之日起每日加收土地使用权出让金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者保证金抵充土地使用权出让金的，不予退还。土地管理部门扣除土地开发与市政配套设施金总额20%的违约金，余额予以退还，已兴建的建筑物、附着物无偿收归政府所有。

第二十一条 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。

第二十二条 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，重新调整土地使用权出让金标准，并按有关规定办理变更登记。

第三章 拍卖出让土地使用权

第二十三条 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。

第二十四条 土地管理部门应至少在拍卖前二十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。

第二十五条 下列文件由土地管理部门印制并于公告之日起向竟投者提供：

（一）土地使用权拍卖须知；

（二）出让合同样式。

第二十六条 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）竟投者领取有关文件；

（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 )竟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竟投者再应价时，最后应价者为竞得人；

（四）竟得人应即时向土地管理部门一次性付清土地开发与市政配套设施金，与土地管理部门签订出让合同，并交付土地使用权出让金总额20%的定金，余额应自出让合同生效之日起五日内付清。工业用地经土地管理部门同意并在出让合同中注明，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二十条的规定处理。

第二十七条 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。

第二十八条 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，拍卖所得土地使用权出让金低于前次拍卖土地使用权出让金的，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

第二十九条 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。

第三十条 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。

招标公告应至少在截标之日前二十日在《深圳特区报》或《深圳商报》上公布。招标邀请书应至少在截标之日前二十日向被邀请投标人发出。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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、验标，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，应当向土地管理部门一次性付清土地开发与市政配套设施金，并按规定的时间与土地管理部门签订出让合同。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 中标人应当自出让合同生效之日起五日内付清土地使用权出让金。工业用地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二十条的规定处理。

第三十七条 中标人交纳的投标保证金可以抵充土地使用权出让金。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金。

第五章 协议出让土地使用权

第三十八条 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。

第三十九条 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、区财政金额投资的机关、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。

前款所列项目以外的用地一般应当以招标、拍卖方式出让土地使用权。下列项目用地，经市政府批准，也可以采取协议出让方式出让土地使用权，但必须按公告的市场价格出让：

1、属特区急需或特别鼓励发展的项目用地；

2、成片开发区用地；

3、市政府以土地入股合作的项目用地；

4、旧城改造用地。

市政府每年应当向市人大常委会报告以协议方式出让土地使用权的情况。

第四十条 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 )土地使用权出让金支付能力证明；

( 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）申请人应当在土地管理部门发出土地使用权出让通知之日起至与土地管理部门签订出让合同前，向土地管理部门交纳土地使用权出让金20%的定金，同时一次性付清土地开发与市政配套设施金。

（四）申请人应当自土地管理部门发出用地方案图之日起一百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，土地管理部门发出的同意批地通知书自动失效，申请人所交的定金不予退还，所交土地开发与市政配套设施金由土地管理部门扣除10%的赔偿金后予以无息退还。

（五）申请人持土地管理部门出具的付清土地使用权出让金凭证，按《登记条例》的规定办理土地使用权登记，领取《房地产证》。

第四十一条 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土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金：

（一）第三十九条第一款第（一）项规定的用地，减收土地使用权出让金40%至70%；

（二）第三十九条第一款第（二）项规定的用地，免收土地使用权出让金；

（三）第三十九条第一款第（三）项规定的用地，免收土地使用权出让金。土地开发与市政配套设施金的交纳标准由市政府另行规定。

本条规定以外的土地使用权协议出让，一律不得减免土地使用权出让金。

第四十二条 属本条例第三十九条第一款第（一）项用地的，土地使用者应当在出让合同生效当日交付土地使用权出让金总额30%的首期款，余额应在出让合同生效之日起三十日内付清；经土地管理部门同意并在出让合同中注明，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二十条的规定处理。

属本条例第三十九条一款第（二）、（三）项用地的，土地使用权出让金的支付按出让合同规定的期限和方式执行。

属本条例第三十九条第一款第（四）项用地的，土地使用权出让金的支付办法按市政府规定执行。

第四十三条 土地管理部门应于每年十二月三十一日前将减免土地使用权出让金的用地项目及减免数额向市政府报告。

第四十四条 依本条例第三十九条第一款第（一）项规定减收土地使用权出让金取得土地使用权的，土地使用者将用地出租、转让，以及以土地使用权与他人合资、合作建设的，应报经土地管理部门批准，重新签订出让合同。改变用途的，必须报经土地管理部门批准，并按公告市场价格补足土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，依《登记条例》的规定办理变更登记手续后，方可进行。

需补足土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金的，土地使用者办理变更登记时，须持土地管理部门出具的补足土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金的凭证及重新签订的出让合同。

第四十五条 依本条例第三十九条第一款第（一）项规定减收土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金取得土地使用权的，经土地管理部门批准，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土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金后，方可进行。抵押物的处分所得应按规定先行缴交有关税费。

第四十六条 依本条例第三十九条第一款第（一）项规定减收土地使用权出让金取得土地使用权的，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土地使用权出让金。

第四十七条 本条例第三十九条第一款第（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。

第四十八条 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

第四十九条 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）用地单位迁移或者被依法注销的；

（六）市政府根据社会公共利益的需要，提前收回土地使用权；

（七）法律、法规规定的其他情形。

第五十条 出现前条第（一）、（三）、（四）项规定的情形，土地使用权连同该宗土地上的建筑物、附着物由土地管理都门无偿收回，但法律、法规另有规定的除外。

第五十一条 市政府对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可依照法律程序提前收回。

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。

第五十二条 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。

本条例第四十九条第（二）、（三）、（四）、（五）、（六）项规定的情形，由市政府房地产主管部门径为注销登记。

第五十三条 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：

（一）土地使用者申请的土地用途符合当时城市规划要求的，准予继续使用；

（二）土地使用者申请的土地用途不符合当时城市规划要求的，土地使用者的申请不予批准。

第五十四条 准予土地使用者继续使用土地的，土地使用者应自接到土地管理部门批准文件之日起十五曰内与土地管理部门重新签订出让合同，支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，并按《登记条例》的规定办理登记。

第七章 法律责任

第五十五条 违反本条例第三条规定，擅自出让土地使用权的，出让合同无效，土地管理部门可以依据《深圳经济特区房地产转让条例》的有关规定对有关当事人的违法转让行为予以处罚。

第五十六条 违反本条例第二十一条规定，土地使用者未按出让合同规定的用途和条件开发利用土地的，土地管理部门应予限期纠正，并可处以土地使用权出让金总额20%的罚款。拒不纠正的，土地管理部门无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

土地使用者逾期未完成地上建筑物的，土地管理部门自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以罚款。逾期六个月以内的，处以土地使用权出让金总额5%的罚款；逾期六个月以上一年以内的，处以土地使用权出让金总额10%的罚款；逾期一年以上二年以内的，处以土地使用权出让金总额15%的罚款；逾期二年仍未完成地上建筑物的，土地管理部门无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

土地使用者自出让合同生效之曰起二年内未开发利用土地的，土地管理部门无偿收回土地使用权。

前款所称开发利用，是指领取《建设工程规划许可证》，并且工程量达到投资总额25%以上。

属土地管理部门无偿收回土地使用权的，土地开发与市政鬣套设施金不予退还。

第五十七条 依本条例第四十六条规定，经复查不符合高新技术项目认定标准的，土地使用者除按公告市场价格补足土地使用权出让金外，由土地管理部门处以土地使用权出让金总额20%的罚款。

第五十八条 违反本条例第四十八条规定，土地使用者出租、抵押土地使用权和与他人合作开发建设的，土地管理部门责令其改正，没收非法所得，并处以非法所得1至3倍的罚款。

违反本条例第四十四条、第四十八条规定，土地使用者擅自转让土地使用权的，土地管理部门责令其改正，没收违法所得，并处以转让价款10%的罚款。拒不改正的，土地管理部门可以无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。属土地管理部门无偿收回土地使用权的，土地开发与市政配套设金不予退还。

对有关责任人员由其所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十九条 土地使用者在申请用地、签订或者履行出让合同中有下列情形之一的，土地管理部门可以处以警告、撤销用地批准文件、暂扣有关许可证件或者收回土地使周权的处罚：

（一）隐瞒重大事实，提供虚假资料或者伪造文件的；

（二）违反本条例第十五条第二款的规定，擅自处分土地使用权的。

第六十条 在出让土地使用权过程中，以弄虚作假、行贿等非法手段取得土地使用权的，土地管理部门收回其土地使用权并处以土地使用权出让金总额5%的罚款；对有关责任人员由其所在单位或上级机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

第六十一条 土地管理部门工作人员在出让土地使用权活动中，接受贿赂、泄露秘密、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或上级机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

第六十二条 当事人对土地管理部门的行政处罚不服的，可自接到处罚决定书之日起十五日内向市政府行政复议机关申请复议。行政复议机关应自接到复议申请之曰起六十日内作出复议决定。当事人对复议决定不服的，可自接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。

当事人逾期不申请复议或者不起诉，又不执行土地管理部门的行政处罚决定的，土地管理部门可以申请人民法院强制执行。

第六十三条 原行政划拨土地使用权的土地使用者应当于一九九九年十二月三十一日前申请补办出让手续。

第八章 附则

第六十四条 有关土地使用权出让的纠纷，争议双方应协商解决，协商不成的，可以依法向人民法院起诉。

第六十五条 市政府可依据本条例制定实施细则。

第六十六条 本条例自公布之日起施行。

过去在特区内实施的有关规定与本条例相抵触的，以本条例为准。