附件2

**关于《深圳市国有建设用地短期租赁管理办法（征求意见稿）》的起草说明**

为完善我市土地有偿使用制度，健全土地供应体系，规范我市国有建设用地短期租赁活动，促进土地资源的合理利用，我局起草了《深圳市国有建设用地短期租赁管理办法（征求意见稿）》（以下简称《管理办法》），现就主要问题说明如下：

**一、起草的背景和必要性**

为深化土地管理制度改革，完善国有土地供应管理体系，我市于2018年出台《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》（深府规〔2018〕11号）（以下简称《若干意见》），提出“国有建设用地租赁实行短期租赁和长期租赁。经市政府批准，由社会投资主体组织实施的急需公共服务设施等用地实行短期租赁，以协议方式确定承租人，租赁期限不得超过5年，具体办法由市规划国土主管部门另行制定。”为落实《若干意见》要求，健全我市土地供应管理体系，规范我市国有建设用地短期租赁活动（以下简称“短期租赁”），构建国有建设用地短期租赁申请、审批、使用、监管、收回的全链条管理机制，明确短期租赁管理规则，有必要起草专门的文件予以规范。

**二、《管理办法》主要内容说明**

《管理办法》包括总则、租赁规则、审批程序、监督管理、附则五章，共二十九条，对我市国有建设用地短期租赁管理相关事项进行了系统的规定。

**（一）关于适用范围**

《若干意见》规定“经市政府批准，由社会投资主体组织实施的急需公共服务设施等用地实行短期租赁”。考虑到急需公共服务设施落地的急迫性以及对缓解城市公共服务供需矛盾的重要性，应确保使用的土地权属明晰，同时考虑到急需公共服务设施落地可能会涉及到设施主体建（构）筑物及其配套设施的建设行为，因此，《管理办法》根据上述规定并结合我市实际，明确政策适用土地为我市国有建设用地。

在具体的设施类型方面，考虑到我市现阶段及未来一段时间内的城市发展对混凝土搅拌站、沥青搅拌站、电动车充电桩、瓶装燃气站等设施的需求较为急迫，为充分调动市场投资主体的积极性，提高公服设施配置的效率和效益，《管理办法》在充分衔接《深圳市城市规划标准与准则》的基础上，将混凝土搅拌站、沥青搅拌站等公用设施，电动车充电桩、公交场站等交通设施，瓶装燃气站、建筑物废弃物处置场、再生资源回收场等市政设施列为了社会投资主体实施的急需公共服务设施类型。另外，考虑到未来城市发展存在对其他类型公共服务设施的需要，以及公共服务设施存在实施门槛进一步向市场主体开放的可能，本办法明确了除上述类型外，由社会投资主体组织实施的其他急需公共服务设施也可短期租赁国有建设用地，但须报市政府批准。

需要特别说明的是，考虑到政府投资的急需公共服务设施存在短期租赁国有建设用地的需要，本办法对政府投资的急需公共服务设施短期租赁国有建设用地的相关审批事项也予以了明确。

**（二）关于租赁规则**

《管理办法》全面构建了我市国有建设用地短期租赁供应规则体系，明确了租赁方式、租赁条件、建设要求、权利限制等内容。在租赁条件方面，《管理办法》要求租赁土地必须为国有建设用地，因此涉及农用地、未利用地转为建设用地的，应办理农用地转用审批手续；同时，结合短期租赁期限较短等特点，短期租赁用地在不影响我市国土空间规划、建设用地供应计划等各层次规划与计划实施的前提下，无须符合控制性详细规划。在建设要求方面，考虑到各类急需公共服务设施主要是开展临时建设活动，为保障用地顺利收回及城市规划的实施，《管理办法》明确承租人不得建设永久性建（构）筑物，承租人建设的急需公共服务设施及必要的配套设施，应符合相关临时建筑管理规范。

此外，《管理办法》对短期租赁用地的期限和权限均进行了明确规定，短期租赁用地期限不得超过5年，到期后可申请续租1次，续租年期不得超过3年。短期租赁用地不得擅自改变土地用途、设施类型，不得转让、转租或抵押。

**（三）关于租金标准**

为贯彻落实国有土地有偿使用制度，规范我市地价管理工作，我市已于2019年建立了统一的地价管理体系，颁布了《深圳市地价测算规则》。因此，《管理办法》规定短期租赁用地的租金标准根据不同的设施类型，按《深圳市地价测算规则》计收。

需要特殊说明的是，自本办法施行后，社会投资的出租车快速充电桩、公交场站及公交充电设施申请用地的，应按本办法办理短期租赁用地手续，不再申请使用临时用地，上述设施的相关租金计收按本办法执行。

**（四）关于审批程序**

《管理办法》严格执行我市审批制度改革等规定，根据市人民政府《关于规划和自然资源行政职权调整的决定》（深圳市人民政府令第327号），市、区政府分别行使用地审批权限。市投市建项目用地由市政府负责审批，社会投资及区政府投资的急需公共服务设施项目用地均由区政府负责审批。在用地审批方面，为精简审批程序、提高审批效率，《管理办法》将用地选址和用地报批工作进行了整合，并同步开展农转用报批、使用林地审批和供地方案审批工作，实现“三合一”审批。

此外，《管理办法》进一步明确了行业主管部门、市区政府和市规划和自然资源主管部门的职责和审批程序。考虑到急需公共服务设施建设、使用的急迫性和重要性，为确保项目有效落地，《管理办法》要求行业主管部门应先开展项目可行性论证工作，并明确项目的可行性和必要性；然后再根据项目需要及设施类型特点，筛选具备项目实施能力的社会投资主体，并报市政府确定。最后实施主体根据相关要求开展项目立项和用地申请工作。

**（五）关于监督管理**

短期租赁用地的监督管理主要包括批后监管、日常监管和行业监管三个方面内容。在批后监管方面，根据强权放权有关文件精神，同时考虑到区政府作为短期租赁用地的审批主体，基于“谁审批、谁监管”的原则，明确由各区政府作为短期租赁用地批后监管的责任主体，建立短期租赁用地的监督检查机制。在日常监管方面，根据土地市场动态监测管理相关规定，由派出机构具体负责辖区内短期租赁用地的日常监管工作，对用地单位违反短期租赁合同约定的，由派出机构责令、监督其限期改正。在行业监管方面，为确保项目落地后可有效提供急需公共服务，《管理办法》也从行业规范发展的角度，加强对地上设施建设及使用过程的监督管理，明确由行业主管部门履行急需公共服务设施行业监管的主体责任，加强对急需公共服务设施项目建设过程及用地供应后使用情况的审查和监管，确保项目的实施符合相关行业标准。对用地单位违反行业管理有关规定的，由行业主管部门责令、监督其限期改正。

**（六）关于用地收回**

《管理办法》系统构建了短期租赁用地的收回机制，区分为提前收回、到期收回和强制收回三种情形。因城市规划实施和公共利益实现的需要，可以提前收回短期租赁用地，剩余租金按剩余期限予以退还。短期租赁用地期限届满未续租的，应无偿收回短期租赁用地。承租人违反短期租赁合同约定或行业管理有关规定，被要求限期改正且逾期不改正的，或是承租人逾期未清场或拒不交回土地的，强制收回用地。强制收回时，剩余租金不予退回。此外，《管理办法》引入主动退出机制，从用地单位的角度出发，在使用期届满前用地单位主动退出交回土地的，剩余租金按剩余使用期限予以退回。

需要特别说明的是，提前收回和到期收回土地，用地单位均应完成清场工作，并向政府部门交回土地，纳入政府土地储备管理。

专此说明。

 深圳市规划和自然资源局

 2020年10月19日