附件1

深圳市国有建设用地短期租赁管理办法

**（征求意见稿）**

**第一章 总则**

1. 【目的与依据】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，根据有关法律、法规、规章和行业管理的规定，结合我市实际，制定本办法。
2. 【适用范围】本办法适用于深圳市行政辖区内，社会投资主体组织实施的急需公共服务设施，以短期租赁方式供应国有建设用地的行为。

急需公共服务设施包括以下类型：

（一）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。

（二）市政府批准的其他类型。

1. 【职责分工】各区政府负责辖区内短期租赁用地审批、批后监管和收回等工作。

行业主管部门负责社会投资急需公共服务设施项目（以下简称社会投资项目）的可行性论证及实施主体筛选工作，并负责项目建设方案审查及用地供应后的行业监管工作。

市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）负责政策统筹、指导和监督各区短期租赁用地审批工作。市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称派出机构）负责辖区内短期租赁用地申请受理、方案拟订、用地报批及日常监管、台账建设等工作。

市区相关职能部门依各自职责，配合开展短期租赁用地审批、监督和管理，负责出具短期租赁审查意见等工作。

**第二章 租赁规则**

1. 【租赁方式】以协议方式确定承租人，租赁期限不得超过5年。
2. 【租赁条件】短期租赁用地应符合以下条件：

（一）涉及农用地、未利用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续；

（二）未纳入城市近期建设规划，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的实施；

（三）属于地质灾害易发地区或地质灾害（隐患）威胁范围的，应开展地质灾害危险性评估，并做好相关防护措施；

（四）符合土壤环境质量要求；

（五）相关法律、法规及规章规定的其他条件。

1. 【建设要求】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，均应符合相关临时建筑管理规范。
2. 【权利限制】承租人不得改变土地用途，不得擅自改变设施类型及功能，不得将土地或地上设施转让、转租、或者抵押。
3. 【租金标准】短期租赁的租金按我市地价测算有关规定计收。

**第三章 审批程序**

1. 【项目可行性论证】社会投资项目的行业主管部门应组织开展项目可行性论证,并征求相关职能部门意见后，明确项目实施的可行性、必要性。
2. 【实施主体确定、立项】项目经论证具备实施可行性的，由行业主管部门筛选项目实施主体，并报市政府确定。
3. 【用地申请】项目实施主体取得立项批准文件后，可向派出机构提出短期租赁用地申请，申请时应提供以下材料：

（一）立项批准文件；

（二）申请报告，应说明拟申请用地面积、建设内容、建筑面积、使用期限等；

（三）拟申请用地范围图（附坐标）；

（四）行业主管部门对项目建设方案的审查意见；

（五）相关法律、法规及规章规定的其他条件。

1. 【申请审查及方案拟订】派出机构负责受理并审核短期租赁用地申请，对申请要件齐全且符合条件的，确定用地范围，并征求水务、地质、环境、文物保护、国家安全等相关部门意见。在取得相关部门支持性意见后，派出机构拟订短期租赁用地方案。短期租赁用地方案应包括以下内容：

（一）用地主体资格条件；

（二）地块的界址、空间范围；

（三）建设的设施类型；

（四）租赁期限、权利限制、规划设计条件等土地利用要求；

（五）租金数额及支付方式；

（六）地质灾害防护、土壤污染防护、生态环境保护等要求；

（七）涉及占用农用地或未利用地的，应同步编制农用地转用实施方案一并报批；

（八）涉及占用林地的，应同步办理林地使用审批手续；

（九）其他需要明确的事项。

1. 【审批权限】社会投资项目的短期租赁用地方案，由派出机构拟订后，报区政府审批，区政府审批同意后核发批复。
2. 【租金计收】批复下发后，派出机构向项目实施主体核发租金缴纳通知书，项目实施主体须在租金缴纳通知书核发之日起15个工作日内一次性缴清租金。
3. 【合同签订】项目实施主体按规定缴清租金后，派出机构与项目实施主体签订《深圳市国有建设用地租赁合同（短期租赁）》（以下简称短期租赁合同）。
4. 【报建手续】需要进行建设的，承租人应向各区相关部门申请办理建设工程规划许可等相关手续，并按许可内容进行建设。

**第四章 监督管理**

1. 【履约要求】承租人应严格按照本办法及相关法律、法规、规章的规定，严格遵守短期租赁合同约定，合理利用土地，加快组织实施项目建设及投入使用。
2. 【监管机制】区政府作为短期租赁用地批后监管的责任主体，应落实属地责任，建立短期租赁用地全链条监管机制，定期对辖区短期租赁各项工作进行监督检查。
3. 【日常监管】派出机构负责辖区内短期租赁的日常监管工作。对违反短期租赁合同约定的，派出机构应责令、监督承租人限期改正。
4. 【行业监管】行业主管部门应加强对项目建设过程及设施使用情况的审查和监管，履行行业监管主体责任，确保项目实施符合相关行业标准。对违反行业管理有关规定的，行业主管部门应责令、监督承租人限期改正。
5. 【提前收回】租赁期限内发生下列情形之一的，可提前收回土地：

（一）政府实施城市规划、建设用地供应计划等需要的；

（二）抢险救灾、公共利益需要的；

（三）相关法律、法规及规章规定的其他情形。

符合以上情形的，派出机构应提前2个月通知承租人，承租人应在规定时间内完成清场工作，交回土地，剩余租金按剩余使用期限予以退回。

1. 【主动退出】承租人在租赁期限届满前主动退出使用土地的，应按短期租赁合同约定完成清场工作，交回土地，剩余租金按剩余使用期限予以退回。
2. 【到期续租】短期租赁期限届满后承租人仍需继续使用的，应在租赁期届满前2个月向派出机构提出按现状续租申请，由派出机构报区政府审批。经区政府批准的，可续租一次，重新签订短期租赁合同，续租年限不得超过3年，自原短期租赁合同期满之日起算。

短期租赁期限届满，承租人未申请续租或者续租申请未获批准的，承租人应按短期租赁合同约定，在租赁期限届满前完成清场工作，并交回土地。

1. 【强制收回】发生下列情形之一的，由辖区规划土地监察部门按规定予以查处、强制收回土地：

（一）承租人违反短期租赁合同约定或行业管理有关规定，要求限期改正且逾期不改正的；

（二）承租人逾期未清场或拒不交回土地的。

强制收回时，短期租赁期限未届满的，剩余租金不予退回。地上设施及其他建（构）筑物予以拆除，不予补偿。

1. 【土壤环境】承租人交回土地前，应按规定落实土壤污染防治责任。
2. 【用地移交】用地清场工作完成后，派出机构牵头组织辖区土地储备、规划土地监察等部门，按相关规定完成土地移交工作。
3. 【诚信管理】符合本办法第二十四条所列情形的，由派出机构将承租人列入失信“黑名单”，并及时报送市公共信用信息管理系统。

**第五章 附则**

1. 【政府设施】政府投资的急需公共服务设施短期租赁国有建设用地的，按政府投资建设项目的审批程序开展项目可行性论证及立项工作，并按强区放权有关规定开展用地审批等工作。其中，用地申请材料、用地方案及用地报批程序等参照本办法执行。

政府或政府有关部门作为短期租赁用地使用主体的，不计收短期租赁租金。

1. 【施行】本办法自发布之日起施行，有效期5年。本办法由市规划和自然资源主管部门负责解释。