**深圳市填海项目海域使用权转换国有建设用地**

**使用权管理规定（征求意见稿）**

**第一条 [目的和依据]** 为加强我市填海项目的管理，完善填海项目海域使用权与国有建设用地使用权转换机制，规范填海项目海域使用权转为国有建设用地使用权的登记工作，根据《中华人民共和国海域使用管理法》、《深圳经济特区海域使用管理条例》,结合不动产登记相关法律法规，制定本规定。

**第二条 [适用范围]**本市行政区域内依法取得用海批复的填海项目形成土地后转换国有建设用地使用权的，适用本规定。

**第三条 [管理体制]** 市规划和自然资源部门统筹、监督全市填海形成土地换发国有建设用地使用权的管理工作，其下设各派出机构（以下简称“派出机构”）承担有关具体工作。

市不动产登记机构负责填海形成土地的不动产权登记和发证工作。

市、区城市更新和土地整备等部门在各自职责范围内，配合做好海域使用权转换国有建设用地使用权工作。

**第四条 [基本原则]** 填海项目海域使用权转换为国有建设用地使用权应当遵循海陆统筹、规划管控、分类处置、集约利用的原则。

**第五条 [竣工验收]** 填海项目可以根据建设规模、项目周期等实际情况进行分期验收、分块登记。

**第六条 [海域使用权注销或变更登记]** 海域使用权人应当在填海造地工程竣工后，依法向不动产登记机构申请办理海域使用权注销或变更登记。

（一）海域使用权全部灭失的，提交以下材料申请办理海域使用权注销登记：

1.登记申请表；

2.申请人身份证明材料；

3.不动产权属证书；

4.填海项目竣工验收合格文件；

5.法律、行政法规要求提供的其他材料。

（二）海域使用权部分灭失，导致海域使用权界址范围、面积等发生变更的，提交以下材料申请办理海域使用权变更登记：

1.登记申请表；

2.申请人身份证明材料；

3.不动产权属证书；

4.填海项目竣工验收合格文件；

5.变更后的宗海图（宗海位置图、界址图）以及界址点坐标等材料、测绘结果报告书等；

6.法律、行政法规要求提供的其他材料。

**第七条 [填海造地成本核算]** 申请国有建设用地使用权首次登记之前，海域使用权人应当以填海造地工程竣工验收日期为结算时点进行填海造地成本核算。市审计部门或市财政投资评审中心依法对填海造地成本进行审计。

**第八条 [土地处置协议]** 海域使用权人应当在申请办理国有建设用地使用权首次登记之前与派出机构签订土地处置协议，确定国有建设用地使用权首次登记的权属主体、用地面积、界址点坐标、权利限制、分类处置等事项。

**第九条 [国有建设用地使用权首次登记]** 围填海项目竣工验收后，海域使用权人可以向不动产登记机构提交以下材料申请办理国有建设用地使用权首次登记：

（一）登记申请表；

（二）申请人身份证明材料；

（三） 填海项目竣工验收合格文件；

（四） 测量机构出具的实地测绘结果报告书;

（五）土地处置协议；

（六）法律法规要求提供的其他材料。

不动产权登记簿及不动产权利证书仅记载权利人、用地面积、界址点坐标、权利限制等事项。土地处置协议约定权利人不得转让、抵押、出租等权利限制的，不动产登记机构根据土地处置协议的约定在不动产登记簿及证书明确记载权利限制。

**第十条 [用地功能确认]** 填海形成土地的规划指标根据法定图则确定。填海形成土地所在区域的法定图则未覆盖或未制定，以及需要对法定图则的强制性内容进行调整的，派出机构应当开展规划研究，经批准后作为规划管理的依据。国家对机场、港口等规划管理另有规定的，从其规定。

派出机构根据前款规划核实确认用地功能后拟定土地处置方案报市规划和自然资源部门审核，由市规划和自然资源部门依程序报请市政府批准后实施。

**第十一条 [分类处置]** 填海形成的土地处置方案经市政府批准的，应当按照以下方式进行分类处置：

（一）用地功能与批准填海时确定的使用功能相符的，国有建设用地使用权人可以按照本规定第十二条申请办理国有建设用地使用权变更登记；

（二）规划为其他用地功能的，国有建设用地使用权人应当依照本规定第十三条将相关用地移交政府。

**第十二条 [国有建设用地使用权变更登记]** 国有建设用地使用权人按规定申请办理规划审批、缴交地价、签订国有建设用地使用权出让合同后，可依法申请办理不动产权变更登记。

填海形成土地的功能分类、不同功能类别用地的处置方式、相关登记要求等应当在国有建设用地使用权出让合同中进行明确约定。

**第十三条 [规划为其他功能的用地处置]** 填海形成的土地规划为其他功能的，国有建设用地使用权人应当将相关用地移交政府，由辖区城市更新和土地整备部门与国有建设用地使用权人签订土地整备补偿协议。辖区城市更新和土地整备部门按照第七条规定的填海造地成本给予国有建设用地使用权人补偿。

补偿完成后国有建设用地使用权人与辖区城市更新和土地整备部门签订土地移交协议，明确移交土地的位置和面积、移交时限等。国有建设用地使用权人凭国有建设用地使用权出让合同、土地移交协议等材料按规定向不动产登记机构申请办理不动产权变更或注销登记后，按照我市土地储备管理的相关规定办理入库和分类移交手续。

**第十四条 [参照执行]**深汕特别合作区的填海项目海域使用权转换国有建设用地使用权的，可参照本规定执行。

**第十五条 [有效期]** 本规定自202x年xx月xx日起施行，有效期五年。