

第6/2023号城市规划和建设局规范性文件

横琴粤澳深度合作区国有土地供应管理办法

目 录

第一章 总则

第二章 国有土地使用权划拨

第三章 国有土地使用权出让

第四章 国有土地使用权短期利用

第五章 国有土地使用权租赁

第六章 国有土地使用权先租后让

第七章 供后管理

第八章 附则

第一章

总 则

第一条

目的依据

为进一步规范和加强横琴粤澳深度合作区（下称合作区）土地供应管理工作，充分发挥土地资源要素的支撑和保障作用，切实贯彻落实《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》（下称《总体方案》）和《横琴粤澳深度合作区发展促进条例》的战略部署和要求，促进澳门经济适度多元发展，便利澳门居民生活就业，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律法规及规章，结合合作区实际，制定本办法。

第二条

适用范围

本办法适用于合作区范围内国有土地使用权供应管理工作。

第三条

遵循原则

合作区国有土地使用权供应须遵循以下原则：

（一）坚持深度融合，促进澳门经济适度多元发展，便利澳门居民生活就业，支持澳门更好融入国家发展大局；

（二）坚持精准供应，深挖土地要素供需潜力，准确把握供地数量、节奏、时序和结构，提高土地要素配置效率；

（三）坚持节约集约用地，支持低效存量建设用地盘活利用，提高土地开发利用强度和效益；

（四）坚持全生命周期管理，实现土地供应、土地监管、违约处置、到期处置或者退出的全周期管理。

第四条

供应方式

合作区国有土地使用权可以采用划拨、出让、短期利用、租赁、先租后让、临时用地等方式供应。

临时用地的管理按合作区临时用地实施细则执行。

第五条

供应计划

合作区城市规划和建设局会同经济发展局、金融发展局、商事服务局、民生事务局等职能部门，根据合作区总体

发展规划、城市规划、产业规划及相关政策，共同编制和组织实施年度土地供应计划。

土地供应计划应当优先安排产业项目用地，严格控制商品住宅、商业和办公用地的供应，切实加大人才住房、共有产权房、公共租赁住房 and 保障性租赁住房等保障性住房用地的供应力度。

划拨、出让、租赁及先租后让方式供应的土地须纳入年度供应计划，短期利用、临时用地方式供应的土地不纳入年度供应计划。

第二章

国有土地使用权划拨

第六条

国有土地使用权划拨适用范围

符合《划拨用地目录》及下列情形的，可以采取划拨方式供应：

（一）合作区全额财政投资建设的人才住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、非营利性养老服务机构等项目用地；

（二）合作区全额财政投资建设的非营利性涉澳青年创新创业平台项目用地；

（三）合作区全额财政投资建设的只租不售标准厂房用地；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第七条

国有土地使用权划拨条件

国有土地使用权划拨须符合以下条件：

- （一）取得建设项目用地预审及选址意见书；
- （二）取得项目立项文件，确定建设内容、投资额度、资金来源、用地面积及座落等；
- （三）符合土地利用总体规划和城市规划，占用农用地或者未利用地的，须依法办理农用地或者未利用地的转建设用地审批手续；
- （四）由项目建设单位按规定完成土壤污染状况调查及整治；
- （五）占用林地的，须依法办理林地使用审批手续；
- （六）涉及水源保护区、生态保护红线等，须按规定进行论证是否允许占用；
- （七）土地权利清晰，没有法律经济纠纷，按土地现状划拨。

第三章

国有土地使用权出让

第八条

国有土地使用权出让方式

国有土地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地出让价款的行为。合作区范围内国有土地使用权可以采用招标、拍卖、挂牌、协议等方式出让。

第九条

国有土地使用权出让适用范围

工业、商业、旅游、娱乐、商品住宅用地等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当采用招标、挂牌、拍卖等方式供应土地。

第十条

国有土地使用权出让条件

国有土地使用权出让须符合以下条件：

（一）符合土地利用总体规划和城市规划，占用农用地或者未利用地的，须依法办理农用地或者未利用地的转建设用地审批手续；

（二）出让前需按规定完成土壤污染状况调查及整治；

（三）占用林地的，须依法办理林地使用审批手续；

（四）涉及水源保护区、生态保护红线等，须按规定进

行论证是否允许占用；

（五）土地权利清晰，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷；

（六）地块位置、地块面积、使用性质、允许建设的范围、容积率、绿地率、建筑高度等规划条件明确；

（七）按规定完成地价评估，评估结果作为土地出让起始价的参考依据；

（八）场地基本平整，具备施工设备与人员进场道路、施工所需的供水和供电等动工开工所需的基本条件（不包括软基工程以及其他非共性需求的工程）；

（九）产业项目用地允许设定明确的、不影响公平公正竞争的出让条件，包括但不限于项目类型、用地选址、用地规模、出让年限、投资强度、物业处置、税收贡献、违约处置等，相关内容写入项目监管协议，公开出让时一并公开公告。项目监管协议应当明确具有可以量化、可以操作的违约处置措施；

（十）产业项目用地须设置明确的竞买准入资格要求，为落实《总体方案》，合作区新出让产业用地，应当直接服务于支持澳门经济适度多元发展，竞买准入资格要求（出让对象）原则上可以优先考虑在澳门注册成立的企业。

第十一条

国有土地使用权出让年限

国有土地使用权出让年限不得超过各类用途的法定最高年限：居住用地七十年，工业用地五十年，教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年，商业、旅游、娱乐用地四十年。

涉及多种用途的混合用地，应当按照混合用地所包含的具体土地用途分别确定出让年限，各用途的用地出让年限不得超过上述对应用途的最高年限。鼓励工业用地在不突破最高出让年限的范围内实行弹性年期出让。

第十二条

国有土地使用权出让起始价

国有土地使用权出让的起始价须符合以下原则：

（一）出让起始价以市场评估价为基础综合拟定，不得低于相应地段用途级别基准地价的百分之七十；

（二）招拍挂出让须设定竞买保证金，竞买保证金与出让起始价一并经集体决策确定，竞买保证金金额不得低于出让起始价的百分之二十，不得高于出让起始价的百分之五十。

第十三条

国有土地使用权出让价款缴纳

合作区城市规划和建设局与受让人在国有土地使用权

成交后十个工作日内签订土地出让合同。土地出让合同应当明确约定土地出让价款的总额、缴付时间和缴付方式。约定分期缴纳的，全部土地出让价款缴纳的期限不超过一年，首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的百分之五十，且应当在土地出让合同签订后一个月内缴纳完毕，受让人在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照合同约定支付利息。

第十四条

出让用地的建设及产权要求

受让人在宗地范围内修建长期使用的地上建（构）筑物及其附属设施，须按规定办理用地规划许可和工程规划许可手续。

除土地出让合同另有约定外，国有土地使用权及地上建（构）筑物及其附属设施可以依法转让、出租、出资、赠与、互换和抵押。产业项目的物业处置等，按照项目监管协议执行。

土地出让合同约定由受让人配建并无偿移交合作区有关职能部门的公共服务设施，配建完成后应当及时移交合作区有关职能部门并签订移交协议，合作区有关职能部门应当及时办理产权登记等相关手续。

受让人须落实地质灾害保护、土壤污染防治、生态环境保护等要求。

第十五条

出让用地到期处置

除住宅建设土地使用权以外，土地出让合同约定的使用年限期满，受让人未申请续期或者申请未获批准的，国有土地使用权由合作区城市规划和建设局无偿收回，地上建（构）筑物按合同约定的方式予以处置，没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。受让人逾期拒不办理土地移交手续的，可以依法处理。

第四章

国有土地使用权短期利用

第十六条

国有土地使用权短期利用适用范围

国有土地使用权短期利用，是指将国有土地使用权在短期内提供给土地使用人使用的行为，原则上仅限于合作区有关职能部门组织实施的急需公共服务设施项目，确保封闭运行、结果可控：

（一）属应急且短期使用的公共停车场、公共驿站、公交站场、电动车充电桩、垃圾站、公共卫生安全设施等公共服务设施用地；

(二) 其他急需公共服务设施用地。

第十七条

国有土地使用权短期利用条件

短期利用土地须符合以下条件：

(一) 具有明确的用地范围、建设内容、建筑面积和使用期限等；

(二) 取得有关行业主管部门的同意意见；

(三) 符合土地利用总体规划，占用农用地或者未利用地的，须依法办理农用地或者未利用地的转建设用地审批手续；

(四) 占用林地的，须依法办理林地使用审批手续；

(五) 由短期利用土地的职能部门完成土壤污染状况调查及整治；

(六) 涉及水源保护区、生态保护红线等，须按规定进行论证是否允许占用；

(七) 土地权利清晰，没有法律经济纠纷，按土地现状供地；

(八) 未纳入城市近期建设规划，不影响城市规划、建设用地供应计划实施的前提下，按实际用途供地。

第十八条

国有土地使用权短期利用年限

短期利用年限一般不超过五年。

第十九条

国有土地使用权短期利用费用

短期利用仅限于合作区有关职能部门全额财政投资建设的公共服务设施项目，不计收地价款。

第二十条

短期利用土地的建设及产权要求

短期利用土地仅可以用于修建可以拆卸或者可以循环利用的短期使用、临时性的地上建（构）筑物，开工建设前，建设方案需报合作区城市规划和建设局备案。

土地及地上建（构）筑物不予办理不动产登记，不得转让、出租或者抵押。

土地使用者须落实地质灾害防护、土壤污染防治、生态环境保护等要求。

第二十一条

国有土地使用权短期利用到期处置

短期利用使用年限期满，土地使用者未重新申请短期利

用或者重新申请未获批准的，应当由土地使用人自行拆除并恢复土地原状，拆除的地上建（构）筑物不予补偿。

第五章

国有土地使用权租赁

第二十二条

国有土地使用权租赁适用范围

国有土地使用权租赁，是将国有土地使用权出租予承租人使用的行为，是土地有偿使用的过渡性制度安排，是对土地出让的补充。

合作区严格控制土地租赁的规模，以土地出让为主，审慎稳妥地推行国有土地使用权租赁。

住宅用地，以及法律法规规定的不适用租赁情形用地，不得实行租赁。

第二十三条

国有土地使用权租赁条件

国有土地使用权租赁是出让方式的补充，租赁须符合的条件与出让方式一致，参照第十条的规定。

第二十四条

国有土地使用权租赁年限

国有土地使用权租赁年限原则上不超过二十年，期满可以重新提出租赁申请。

第二十五条

国有土地使用权租赁起始价

国有土地使用权租赁起始价参照第十二条的规定执行。

第二十六条

国有土地使用权租金缴纳

国有土地使用权租赁的租金可以一次性缴纳或者按照年度固定租金分期缴纳。

第二十七条

租赁用地的建设及产权要求

租赁的土地可以修建长期使用的地上建（构）筑物及其附属设施，须按规定办理用地规划许可和工程规划许可手续。

租赁的土地及地上建（构）筑物可以办理不动产登记，不动产权证书应当注明“国有土地使用权租赁”、租金总额、

支付时间要求和权利限制等信息。

除合同另有约定外，承租人按合同约定缴纳全部土地租金并完成开发建设后，可以将依法登记的国有土地使用权及地上建（构）筑物及其附属设施进行转让、转租或者抵押，其地上建（构）筑物随之一并处分。租赁土地转让或者抵押的，必须依法登记。产业项目的物业处置等，按照项目监管协议执行。

承租人须落实地质灾害保护、土壤污染防治、生态环境保护等要求。

第二十八条

租赁用地到期处置

租赁国有土地使用权年限期满，承租人未申请续期或者申请续期未获批准的，国有土地使用权由合作区城市规划和建设局无偿收回。地上建（构）筑物由承租人自行拆除并恢复土地原状，地上建（构）筑物补偿按合同约定处置。

第六章

国有土地使用权先租后让

第二十九条

国有土地使用权先租后让适用范围

国有土地使用权先租后让,是指供地时设定一定期限的租赁期,按照公开程序确定土地使用权人,先以租赁方式提供国有土地使用权,承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式,仅适用于工业用地。

第三十条

国有土地使用权先租后让条件

国有土地使用权先租后让需要满足以下条件:

- (一) 基本条件。按照第十条的规定执行;
- (二) 其他条件。采用先租后让方式供应的土地,供应时应当明晰租赁期限、租赁转出让的条件,以及租赁阶段解除合同时地上建(构)筑物和其他附着物的补偿标准。

第三十一条

国有土地使用权先租后让年限

先租后让的土地使用年限,由租赁年限和出让年限构成,租赁年限一般不超过五年,出让年限与租赁年限的总和不得超过工业用地的法定最高出让年限五十年,鼓励出让阶段实行弹性年期供应。

第三十二条

国有土地使用权先租后让起始价

先租后让起始价参照第十二条的规定执行。

第三十三条

先租后让土地价款缴纳

租赁期租金缴纳：土地租赁期间的租金，根据最终成交土地价款，以租赁年期与实际供应年期（租赁年期+出让年期）比值进行计算收取，即：租赁租金 = 租赁年期 ÷ 实际总供应年期 × 最终成交土地价款，租赁期租金可以一次性缴纳或者按照年度固定租金分期缴纳。

出让期出让价款缴纳：出让价款为最终成交土地价款减去租赁期间所缴纳的租金，出让期出让价款可以一次缴纳或者分期缴纳，参照第十三条的规定执行。

第三十四条

先租后让用地的建设及产权要求

以先租后让供应的国有土地使用权，可以修建长期使用的地上建（构）筑物及其附属设施，须按规定办理用地规划许可和工程规划许可手续。

先租后让的土地及地上建（构）筑物在租赁期间完成开发建设后可以办理不动产权登记，不动产权证书应当注明“国有土地使用权租赁”，并备注租金总额、支付时间要求

和权利限制等信息。

租赁期内承租的国有土地使用权不得转让、转租、抵押，由承租人全部自持，自持年限与租赁期限一致。

按本办法要求转为出让性质的工业用地，享有出让土地使用权权能，除土地出让合同另有约定外，土地使用权人按合同约定缴纳全部地价款、按土地出让合同及项目监管协议完成投资开发建设、取得合作区经济发展局审核同意意见后，可以将依法登记的国有土地使用权进行转让、转租或者抵押，其地上建（构）筑物及其附属设施随之一并处分，土地转让或者抵押的，必须依法登记。产业项目的物业处置等，按照项目监管协议执行。

土地使用权人在租赁期、出让期须落实地质灾害保护、土壤污染防治、生态环境保护等要求。

第三十五条

国有土地使用权租赁期满转出让

国有土地使用权租赁期满可以按程序申请转为出让：

（一）申请。土地使用权人应当在租赁期届满前六个月内向合作区经济发展局提出绩效评估申请；

（二）审核。按照“谁提出、谁监管”的原则，合作区经济发展局依职责审核土地使用权人是否已达成项目监管协议的约定要求，合作区城市规划和建设局依职责审核土地使用权人是否达成土地租赁合同的约定要求，分别出具审核

意见；

（三）批准。审核通过的，合作区城市规划和建设局与土地使用权人签订土地出让合同，土地使用权的性质从租赁转为出让。审核不通过的，不得办理转出让手续，合作区城市规划和建设局可以依照土地租赁合同约定收回国有土地使用权、处置地上建（构）筑物及其他附属设施、追究违约责任。

第三十六条

先租后让用地到期处置

租赁期届满前未申请办理转出让手续，视为放弃转出让，合作区城市规划和建设局可以依照土地租赁合同约定收回国有土地使用权、处置地上建（构）筑物及其他附属设施、追究违约责任。年限届满的，按照第十五条的规定执行。

第七章

供后管理

第三十七条

用地监管

各有关职能部门按职责以及“谁提出、谁监管”的原则落实用地监管工作，根据土地划拨决定书、土地出让（租赁）

合同、临时用地合同及项目监管协议有关约定，严格监管项目的建设行为、产业履约及房屋销售等情况：

（一）土地使用权人应当按照土地划拨决定书或者土地出让（租赁）合同约定的项目开工竣工时间进行开发建设项目。开竣工时间及开竣工延期要求，按照合作区国有建设用地建设期限监管办法执行；

（二）属于产业项目的，土地使用权人须按要求签订项目监管协议，履行有关约定。合作区经济发展局对项目监管协议的履约情况进行核查和监管，对产业项目的投产时间、投资强度、产出效率、退出机制、股权变更等环节实施监管，对未达到项目监管协议约定的，按照约定追究土地使用权人违约责任并督促整改。

第三十八条

提前收回

因国家利益和公共利益、抢险救灾、土地利用总体规划或者城市规划的调整等需要提前收回土地的，合作区城市规划和建设局可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用权人已使用的年限和开发利用土地的实际情况给予相应的补偿，土地使用权人应当积极配合开展相关工作。

对于土地价款的退还和地上建（构）筑物的补偿标准应当在土地出让（租赁）合同中予以约定，合同未约定的，由合作区城市规划和建设局与土地使用权人协商，依法依规办

理。

第三十九条

用地退还

用地退还是指土地使用权人因自身原因需终止项目投资建设或者运营并退还国有土地使用权的行为，本办法所述用地退还仅适用于由原横琴新区产业部门、现合作区经济发展局招商引资并签订了相关产业协议的产业项目用地。合作区加强产业项目用地建设和运营监管，对于提出用地退还的产业项目，由合作区经济发展局进行产业履约情况审查，用地退还按以下程序开展：

（一）土地使用权人向合作区经济发展局提出项目终止申请，合作区经济发展局负责审查产业履约情况，并会同有关职能部门编制项目终止方案；

（二）项目终止方案包括但不限于项目投产时间、投资强度、产出效率达标情况、税收完成情况、项目终止的原因、退还的土地面积、返还的土地价款、地上建（构）筑物的处置、土地使用权人履约情况、土地使用权人违约及处置情况等内容；

（三）项目终止方案由合作区经济发展局会同有关职能部门组织实施，合作区经济发展局与土地使用权人签订项目终止协议，合作区城市规划和建设局与土地使用权人签订退还国有土地使用权协议；

（四）返还的土地价款由合作区城市规划和建设局委托评估机构按原出让或者租赁时点进行评估，评估结果纳入项目终止方案，作为决策参考依据。对地上建（构）筑物的处置，按照土地出让（租赁）合同中约定采取残值补偿、无偿收回、由土地使用权人恢复原状等方式处置，未约定的按照有关法律法规处置。出让价款产生的利息不予返还。

第八章

附则

第四十条

解释权

本办法由合作区城市规划和建设局负责解释。

第四十一条

衔接

本办法发布前，合作区已供应土地按照原有规定执行，本办法发布后，合作区相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

本办法未尽事宜，按有关法律法规及相关政策执行。

第四十二条

施行日期

本办法自 2023 年 11 月 3 日起施行，有效期五年。