|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | 、提案第 | | 20230284 | 号 |
| 标 题： | | 关于尽快出台我市更新项目所涉土地使用权续期相关政策的提案 | | |
| 提 出 人： | | 霍广勇 | | |
| 办理类型： | | 承办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 一、背景  根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》，我市商业用地土地使用权出让的最高年限为四十年。目前，深圳设立经济特区已进入第43年，最早一批出让（或划拨转协议）的商业办公用地已陆续达到或即将达到法定最高年期。  关于土地使用权续期，我市出台的主要依据为《深圳市到期房地产续期若干规定》（深府〔2004〕73号）、《<深圳市到期房地产续期若干规定>操作办法》（深国房〔2005〕87号）。但均未对超出法定最高年限的土地如何续期予以明确。  近期，省政府在《广东省土地要素市场化配置改革行动方案》中要求深圳市政府负责，省自然资源厅配合在2023年6月底前完成“支持深圳探索国有土地使用权续期工作，解决非住宅国有建设用地准予续期的调减、续期办理程序、续期出让金计缴标准、续期土地使用期限等问题，出台续期政策措施”相关工作。  二、存在问题  目前，罗湖区作为深圳经济特区最早开发的建成区，已有部分城市更新项目在规划批准后出现商业用地土地使用权超出法定最高年限的情况。但对于此类纳入城市更新计划后土地使用权到达法定最高年期的用地应如何处置续期问题，无相关政策及过往经验做法。  对于此类情况，若直接收回其土地使用权，一方面因经济利益难以理清难以执行，且不符合上述省政府支持深圳探索研究土地使用权续期的政策导向；另一方面，将此类用地视为到期收回用地后，城市更新项目的合法用地情况将发生重大变化，从而从根本上推翻了已批的城市更新专项规划，对城市更新项目有颠覆性的影响。  此外，考虑到城市更新项目拆迁谈判耗时的不确定性及规划分期带来的开发时序延长，随着时间的推进，此类列入更新后土地使用权到期的情况将越来越多。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、建议市主管部门对城市更新项目中超年期用地处置的相关政策进行研究、简化并尽快出台。   补充说明：三、建议   考虑到城市更新项目所涉及的相关用地最终需要产权注销后重新出让，此类超年限用地已无完整完善手续的必要。为加快城市更新项目推进，建议市主管部门对城市更新项目中超年期用地处置的相关政策进行研究、简化并尽快出台。例如可对于已达到法定最高年期的已出让（划拨）用地，在城市更新项目用地审批阶段仍视为合法用地，不再另行签订土地出让合同或补充协议，但可按重新起计年期方式（从土地使用权期限届满的第二天起至更新项目当期土地出让节点为止，不足1年的按1年计）测算相应地价并在更新项目土地出让环节由实施主体一并缴纳。 | | | | |