

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

第一条 【目的和依据】 为规范深圳市填海项目海域使用权转换为国有建设用地使用权的管理，完善转换机制，明确登记程序，依据《中华人民共和国海域使用管理法》《中华人民共和国土地管理法》《深圳经济特区海域使用管理条例》及相关不动产登记法律法规，制定本规定。

第二条 【适用范围】 本规定适用于深圳市行政区域内，经依法批准取得海域使用权的填海项目竣工形成土地后，海域使用权转换为国有建设用地使用权的情形。深汕特别合作区参照本规定执行。

第三条 【职责分工】 市规划和自然资源、市海洋发展部门负责统筹、监督全市填海项目海域使用权转换国有建设用地使用权的管理工作。

市规划和自然资源部门下设各涉海派出机构（包括福田、南山、盐田、宝安、大鹏等管理局，下称派出机构）负责具体事务，前海合作区范围内的相关工作由市前海深港现代服务业合作区管理局（下称前海管理局）负责。

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。

填海项目所在区政府（含新区管委会，下同）及所属财政、建设、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、集约利用的原则。

第五条 【竣工验收】 海域使用权人应当自填海项目完工之日起三十日内，向竣工验收组织单位提出竣工验收申请，并按照相关规定开展竣工验收工作。

第六条 【土地登记要素确认】 填海项目竣工验收后，派出机构或者前海管理局应当在三十日内确认国有建设用地使用权登记要素，并以书面形式将以下内容告知市不动产登记机构及海域使用权人：国有建设用地使用权人、宗地代码、宗地面积、宗地坐落、界址坐标、权利性质、取得价格、使用期限、用途、宗地图等登记必要信息以及国有建设用地使用权在签订国有建设用地使用权出让合同后可按照规定进行转让、出租、抵押等限制条件。其中，国有建设用地的使用权人为原海域使用权人；权利性质为出让；取得价格为已缴纳的海域使用金金额；使用期限为海域使用权的剩余年期，自填海项目竣工验收之日起至原海域使用权到期之日止；用途按照批准填海的使用功能相对应的用地功能确定。用地与用海功能分类不对应的，在签订国有建设用地使用权出让合同前，用途暂定为空闲地。

第七条 【海域使用权注销或者变更登记】 填海项目整体竣工验收或者分期竣工验收后，海域使用人应当依据不动产登记相关规定，向原海域使用权登记机构申请办理海域使用权注销或者变更登记。

第八条 【国有建设用地使用权首次登记】 在海域使用权注销或者变更登记后，海域使用权人凭不动产登记申请书、身份证明、海域使用权出让合同等用海文件、项目竣工海域使用验收合格文件、海域使用权证书注销或者变更凭证等向市不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权首次登记。

市不动产登记机构依据前款申请材料办理国有建设用地使用权首次登记。不动产权登记簿及不动产权利证书应当记载：在签订国有建设用地使用权出让合同后，国有建设用地使用权可按照规定进行转让、出租、抵押。

第九条 【分类处置】 填海项目形成的土地，在完成国有建设用地使用权首次登记后，纳入国有土地管理范畴。

按照填海规划功能使用的土地，国有建设用地使用权人进行开发建设前，应当按照国有土地管理相关规定，申请补缴地价与填海造地成本之间的差价，并与派出机构或者前海管理局签订国有建设用地使用权出让合同。填海造地成本高于地价的部分不予退还。国有建设用地使用权人签订用地合同后，可以依法申请办理国有建设用地使用权变更登记。

规划功能与填海用途不一致的土地，应进行土地收储，注销原国有建设用地使用权，相应的填海造地成本由辖区土地整备部门或前海管理局补偿。

第十条 【填海造地成本】 填海造地成本（包括海域使用金、工程费用、工程建设其他费用等填海成本）由国有建设用地使用权人组织有资质的第三方工程造价咨询机构开

展核算。由辖区政府（含新区管委会）或前海管理局组织区属财政、建设等部门，根据建设工程相关计价标准和规定，对该成本进行审核。

第十一条 【历史项目处理】 本规定实施前，已签订国有建设用地使用权出让合同或者核发国有建设用地划拨决定书，但尚未注销或者变更海域使用权的填海项目，派出机构或者前海管理局应当通知海域使用权人六个月内办理海域使用权注销或者变更登记。

除国家审批的填海项目外，海域使用权人拒不办理的，派出机构或者前海管理局应当函告登记机关协助办理海域使用权相关登记。

第十二条 【有效期】 本规定自 2025 年 4 月 30 日起施行，有效期 5 年。