深圳经济特区土地管理暂行规定

（1981年11月17日广东省第五届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过　1981年12月24日广东省人民代表大会常务委员会公告第六号公布　1982年1月1日起施行）

第一章　总则第二章　土地的经营管理第三章　土地使用年限和土地使用费第四章　公共设施 第一章　总则　　第一条　本暂行规定根据中华人民共和国有关法律、法令和《广东省经济特区条例》制订。　　第二条　本特区范围内已开发和尚待开发的矿藏、水流、荒地、耕地、山林和其他海陆资源，均由广东省深圳市人民政府统一管理；市人民政府可根据建设需要，依照有关法令的规定，对土地实行征购、征用或者收归国有。　　第三条　经确定的特区建设总体规划，任何单位和个人都必须遵守执行。未经批准，不得随意改变特区范围内土地的地形地貌，不准私自占用土地或建设各种建筑物。　　第四条　任何单位和个人需要使用土地，应向深圳市人民政府申请，经批准并完备应办手续后方得使用；凡未经批准而直接与原土地使用单位或个人洽谈用地者，所签订的合约，一律无效。　　第五条　经批准使用土地的单位和个人，对其所使用的土地只有使用权，没有所有权；禁止买卖和变相买卖土地，禁止出租和擅自转让土地；不得开采、动用或破坏地下资源和其他资源。　　第六条　因建设需要征用土地、拆迁民房和其他建筑物的补偿办法，按照中华人民共和国和广东省人民政府有关规定办理。　　第七条　本特区土地的开发工程，由深圳经济特区发展公司投资兴办，也可吸收外资参与兴办，土地开发利用的收入和支出，由特区发展公司统筹安排。第二章　土地的经营管理　　第八条　客商在本特区投资设厂、兴办各项事业，需要使用土地者，可凭深圳市人民政府批准文件和合同、协议书及投资兴办事业的有关资料填写用地申请表，经市规划部门核准并办理土地使用费的缴纳手续后，定点划线，发给《土地使用证书》。　　第九条　自《土地使用证书》生效起六个月内，客商应提出工程建设总体设计图纸、施工和投产计划；九个月内，应按照工程总体设计动土施工，否则，吊销《土地使用证书》，其已付款项不退还。工程投产计划应按时完成，如不能按时完成，客商应出具证明文件，经原批准机关审查确认有正当理由，方得适当延长时间；无故拖延者，亦得吊销《土地使用证书》。　　第十条　客商完成合同、协议书所规定的工程建设要求后，需经主管机关验收核定始得正式投产。客商对用地范围的建筑物，未经市规划部门批准，不得任意拆除和改建、重建。　　第十一条　客商在用地范围内的建筑物，应依照市规划部门关于建筑楼比、园林绿化比率的规定进行建设，不得随意扩大或缩小。　　第十二条　客商在用地范围内的一切建筑，均应符合我国建筑规范和防火安全要求，违反规定者，不准投产、使用；擅自投产、使用，导致发生事故的，应赔偿损失并承担法律责任。　　第十三条　客商在土地使用范围内，应按合同、协议书规定的用途进行建设，不得随意改作他用。　　第十四条　客商不得以任何理由占用《土地使用证书》规定范围以外的土地。如需扩大用地范围，应按照第八条规定办理手续。第三章　土地使用年限和土地使用费　　第十五条　客商使用土地的年限，根据经营项目投资额和实际需要协商确定。最长使用年限为：　　（一）工业用地三十年；　　（二）商业（包括餐馆）用地二十年；　　（三）商品住宅用地五十年；　　（四）教育、科学技术、医疗卫生用地五十年；　　（五）旅游事业用地三十年；　　（六）种植业、畜牧业、养殖业用地二十年。　　客商经营项目所使用的土地，按照规定年限期满后，如需继续经营，报经特区主管部门核准，可以续约。　　第十六条　客商的独资企业或与我方合资企业用地，不论新征土地，或利用原有企业场地，都应计收土地使用费。土地使用费的标准，根据不同地区条件、不同行业和使用年限分类确定。每年每平方米收费标准（人民币）为：　　工业用地十至三十元；　　商业用地七十至二百元；　　商品住宅用地三十至六十元；　　旅游建筑用地六十至一百元；　　种植业、畜牧业、养殖业用地收费标准另行商定。　　自本暂行规定公布之日起，土地使用费每三年调整一次，其变动幅度不超过百分之三十。　　第十七条　凡在特区兴办教育、文化、科学技术、医疗卫生及社会公益事业，土地使用费给予特别优惠待遇。技术特别先进的项目和不以谋利为目的的项目，可免缴土地使用费。　　第十八条　土地使用费缴纳办法：可一次过付款，两年内付清，不计利息；也可分年付款，按年息八厘加收利息，如遇调价，则按调价后的数额缴纳。　　第十九条　上述收取土地使用费的规定，适用于在特区兴办企业、事业的所有单位。第四章　公共设施　　第二十条　客商用地范围内按合同或协议书规定应承担建设的公共设施，须按城市规划要求修建。　　第二十一条　客商用地范围内的供电、供水、排水、下水道、煤气通管和电讯设备，均应自行修建，其衔接与用地范围外的各种干线的安装费和出装费应由客商支付。　　第二十二条　客商用地范围内废渣、废气、废水的排放和处理，应符合中华人民共和国规定的排放标准和处理的要求，并接受市环境保护部门的检查监督，按规定缴纳处理费。　　第二十三条　本暂行规定自1982年1月1日起施行。