**防城港市国有建设用地使用权延长年限暂行规定**

（征求意见稿）

第一条  为维护土地市场秩序，规范土地利用管理，促进我市经济发展，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》、《协议出让国有土地使用权出让规范（试行）》等有关法律法规规定，并结合我市的实际情况，制订本暂行规定。

第二**条** 本规定适用于防城港市城市规划区范围内的出让国有建设用地使用权。

**第三条** 土地使用权年限的认定。

（一）原土地出让合同约定土地用途为综合用途，且合同约定土地使用权年限只有一个的，经过城乡规划主管部门明确用途及比例后土地使用权年限按照以下方式认定：

（1）合同约定剩余可使用年限未超对应用途法定最高出让年限的，按土地出让合同约定年限核减已使用年限认定或按对应用途法定最高出让年限核减已使用年限认定。

（2）合同约定剩余可使用年限超过对应用途法定最高出让年限的，按对应用途法定最高出让年限核减已使用年限认定。

（二）办理建设用地改变用途手续的，其土地使用权出让年限按照改变后土地用途对应法定最高出让年限核减已使用土地年限认定。

第四条  申请延长土地使用权年限的条件。

属下列情形之一的，土地使用权人可申请延长国有建设用地使用权出让年限至土地原用途对应的法定最高出让年限：

（一）土地原出让年限未达到最高出让年限，土地使用权人申请延长至该土地用途的最高年限；

（二）同一土地使用权人建筑物跨宗地建设经部门批准且建设的，其相并开发建设的各宗地土地使用权年限不一致，土地使用权人可申请延长至相并开发建设各宗地土地使用权年限对应土地用途保持一致。

第五条  不得延长土地出让年限的情形：

（一）除第四条第（二）款外，出让时土地使用权年限已达到法定最高出让年限；

（二）因土地使用权人自身原因致使出让土地未开发利用的，不得批准延长土地出让年限；

（三）法律法规规定的其他情形。

第六条  出让年限延长期。

除第四条第（二）款外，经批准延长国有建设用地使用权出让年限的，所批准延长的年限与原国有建设用地使用权出让合同约定的出让年限之和不得超过该土地用途对应的法定最高出让年限。

**第七条**  延长国有建设用地使用权出让年限应按国土资源管理部门依法受理评估时点对应的土地市场价格补交土地出让金差价。

土地出让金差价=批准延长土地年限后该宗土地可使用年期土地市场价格—延长土地年限前该宗土地可使用年期土地市场价格。

土地出让金差价由国土资源管理部门委托具有资质的评估机构评估并集体研究后报市人民政府确定。

第八条  经市人民政府批准延长国有建设用地使用权出让年限至最高出让年限的，土地使用权人需在三个月内缴清土地出让金差额。逾期不缴纳的，批准延长土地使用年限的文件自动失效，国土资源管理部门不再受理该土地使用权人延长国有建设用地使用权出让年限的申请。

第九条  延长国有建设用地使用权出让年限具体按以下程序办理：

（一）土地使用权人向国土资源管理部门提交延长土地使用年限申请。

（二）国土资源管理部门对申请延长年限的土地四至范围、面积、用途和权属等情况进行内业审查核实。

（三）住建部门会同国土资源管理部门、房产管理部门等相关部门对申请延长年限土地的开发程度进行外业实地调查认定，并形成认定意见。

（四）经认定符合本规定第五条、第六条规定的，由国土资源管理部门将国有建设用地使用权延长年限申请材料以及认定符合延长土地使用年限的意见上报市人民政府审批。

经认定不符合本规定第五条、第六条规定的，由国土资源管理部门将土地使用权人的申请退回。

（五）经依法批准延长土地使用权年限的，由国土资源管理部门与土地使用权人签订《土地出让变更协议》，土地使用权人按协议约定缴纳土地出让金差价。

（六）土地使用权人申请办理不动产变更登记。

第十条  在实施过程中，如国家、自治区出台新的法律法规和政策，应根据法律法规和新政策及时进行相应调整。

第十一条  国土资源管理部门负责指导、协调、受理并审查上报出让国有建设用地使用权延长年限工作。住建、房产部门等部门按照各自职责分工，各司其职，密切配合，协同做好出让国有建设用地使用权延长年限相关工作。

第十二条 本暂行规定自公布之日起实施，有效期两年。