

各镇人民政府、街道办事处，区政府直属各单位：

《镇海区国有土地租赁管理办法》已经区政府常务会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

二〇〇二年七月二日

镇海区国有土地租赁管理办法

第一条 为优化配置土地资源，合理利用土地，完善土地有偿使用制度，根据《中华人民共和国土地管理法》和《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的国有土地租赁，是指国家将国有土地使用权以一定年限出租给土地承租人使用，并由土地承租人向国家支付租金的行为。

第三条 本办法适用于全区国有土地租赁活动和租赁管理。但地下资源、埋藏物和市政公用设施等，均不在土地租赁范围内。

第四条 区国土资源局负责全区国有土地租赁的具体实施工作。

第五条 下列国有土地可以实行租赁：

- （一）由区城市土地储备中心收购储备暂未开发利用的土地；
- （二）在企业改制过程中，划拨国有土地一次性补缴出让金有困难的；
- （三）在企业转制、土地转让、用途改变、场地出租时因规划道路控制和绿化等原因而无法出让的土地；
- （四）临时性用地；
- （五）其他按规定应当实行租赁的土地。

第六条 下列国有土地不实行租赁：

- （一）对原有建设用地，法律规定可以划拨使用的仍维持划拨；
- （二）新增建设用地，除法律规定可以划拨使用外，原则上实行出让，租赁只作为出让方式的补充；
- （三）经营性房地产开发用地，无论是利用原有建设用地，还是利用新增建设用地，一律实

行出让。

第七条 境内外的自然人、法人和其他组织除法律、法规另有规定外，均可以按照本办法的规定，通过租赁的方式取得国有土地使用权。

第八条 国有土地使用权的承租人，应当按照《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》和《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的规定办理用地审批手续。

第九条 国有土地租赁可以采取协议、招标、拍卖等方式。其程序参照国有土地使用权出让的有关程序办理。

第十条 国有土地租赁，应当签订国有土地租赁合同。

区国土资源局作为全区国有土地租赁的出租人，与承租人签订土地租赁合同。

第十一条 国有土地租赁根据具体情况，实行短期租赁和长期租赁。

短期租赁年限一般不超过5年。长期租赁年限最长不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年期。企业法人的国有土地租赁年限，同时应不得超过其营业执照规定的经营年限。

第十二条 国有土地使用权年租金计算标准以标定地价或评估地价为依据，具体分两种情况确定。

(一)承租人在租赁之前已经支付征地、划拨税费的，其年租金按标定地价或评估地价扣除取得土地使用权成本后，乘以土地还原利率确定；

(二)承租人在租赁之前未支付任何土地费用的，其年租金按标定地价或评估地价乘以土地还原利率确定。

土地还原利率根据银行存贷款利率变动情况每三年调整一次。

第十三条 承租人应当按照租赁合同约定的金额、期限和方式，向出租人支付租金。

长期租赁的租金每3年交付一次，短期租赁的租金每年交付一次。

第十四条 国有土地租赁合同签订后，出租人可以根据土地市场价格变动和银行贴现利率变化，每3年相应调整土地租金。

第十五条 土地租赁合同签订后，承租人应按规定在30日内，持国有土地租赁合同和有关批准文件，向区国土资源局申请办理租赁土地使用权登记手续。

第十六条 承租人应当按照国有土地租赁合同约定的土地用途、规划建设要求和其他用地条件，进行土地开发、利用和经营。

第十七条 以租赁方式取得国有土地使用权的，转让土地时，应当符合下列条件：

(一)按照租赁合同的约定进行投资开发，并完成开发投资总额的25%以上；

(二)承租人已办理租赁土地使用权登记；

(三)在租赁合同规定的租赁年限内。

第十八条 以租赁方式取得国有土地使用权的，转让土地时，应当征得出租人的同意。出租人同意转让的，应当由转让的受让人与出租人重新签订租赁合同。

第十九条 租赁地块上的建筑物、构筑物转让时，其占用范围内的租赁土地使用权随之转让；租赁土地使用权发生分割转让的，转让的受让人按照受让的建筑物、构筑物的比例，取得相应的租赁土地使用权，并承担租赁合同约定的权利、义务。

租赁土地使用权分割的界限和面积，由区国土资源局确定。

第二十条 在国有土地租赁年限内，承租人经出租人同意后可以将其租赁土地使用权抵押、出租或作为合作、联营的条件与他人合作、联营。

第二十一条 国有土地租赁年限届满，租赁土地使用权自然终止，租赁土地使用权由出租人收回。

承租人需要继续租赁土地的，应当在期限届满前6个月申请续租，同等条件下原承租人有优先承租权。承租人虽申请续租，但未获批准的，出租人应当对地上建筑物、构筑物给予承租人适当补偿。承租人未申请续租的，出租人对地上建筑物、构筑物不予补偿。

第二十二条 租赁年限未届满的土地使用权不得提前收回，但有下列情形之一的，可以按照法律规定的程序报经区人民政府批准后提前收回：

- (一) 为公共利益需要调整使用土地的；
- (二) 为实施城镇规划调整使用土地的。

提前收回租赁土地使用权的，出租人应当给予承租人对未届满租赁期限的土地使用权折价补偿。

第二十三条 承租人要求提前终止租赁合同的，应当在3个月前通知出租人，出租人可以无偿收回土地使用权，对地上建筑物、构筑物不予补偿，并由承租人承担违约责任。租赁合同另有约定的，从其约定。

第二十四条 承租人未按期支付或者未付足租金的，出租人有权责令承租人限期支付，并按日加收3‰的滞纳金。承租人租赁土地期限在5年以上逾期2年未支付租金或租赁期限在5年以下（含5年）逾期6个月未支付租金的，出租人有权解除租赁合同，并可以请求违约赔偿。

第二十五条 承租人未按租赁合同约定开发、利用、经营土地，或者擅自转让、转租、抵押租赁土地使用权的，区国土资源局应当责令其限期改正；逾期不改正的，区国土资源局有权解除租赁合同，无偿收回租赁土地使用权，并可以请求违约赔偿。

第二十六条 出租人未按租赁合同约定交付租赁地块的，承租人有权解除租赁合同，并可以请求违约赔偿。

第二十七条 当事人对区国土资源局作出的具体行政行为不服的，可以根据《中华人民共和国行政复议法》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十八条 本办法由区国土资源局负责解释，并制定具体的实施细则。

第二十九条 本办法自公布之日起施行。