

青海省国有土地使用权租赁办法

(2005年4月15日省人民政府第32次常务会审议通过,青海省人民政府令第47号公布,自2005年6月1日起施行。2020年6月12日,青海省人民政府关于修改和废止部分省政府规章的决定》(青海省人民政府令第125号)修改。)

第一条 为完善国有土地有偿使用制度,规范土地租赁行为,促进国有土地资产的合理流动和优化配置,根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规的规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的国有土地租赁,是指县级以上人民政府将国有土地使用权在一定期限内出租给土地使用者,由自然资源主管部门(以下称出租人)与土地使用者(以下称承租人)签订国有土地租赁合同,承租人根据合同约定支付租金的活动。

第三条 在本省行政区域内从事国有土地租赁活动,适用本办法。法律、法规另有规定的,从其规定。

第四条 县级以上自然资源主管部门负责本行政区域内国有土地租赁及监督管理工作。

第五条 除房地产开发用地应当以出让方式取得国有土地使用权外,其他建设项目用地可以按照本办法规定,通过租赁方式取得国有土地使用权。

第六条 国家机关、企事业单位和其他组织有下列情形之一的,未办理国有土地使用权租赁登记的,应当补办登记:

(一)利用国家机关、社会团体等行政划拨国有土地使用权，从事经营活动的用地；

(二)利用城市基础设施和公益事业等行政划拨国有土地使用权，从事经营活动的用地；

(三)利用能源、交通、水利等基础设施行政划拨国有土地使用权，从事经营活动的用地；

(四)利用其他行政划拨国有土地使用权，从事经营活动的用地。

第七条 市（州）、县自然资源主管部门应当会同城市规划等行政管理部门根据国家产业政策、本地区经济社会发展计划、土地利用总体规划和年度计划以及城市规划，拟定国有土地使用权租赁方案，报经本级人民政府批准后，由市（州）、县自然资源主管部门组织实施。

第八条 国有土地租赁，必须按照审批权限和程序办理建设用地审批手续。

第九条 国有土地租赁可以采用招标、拍卖、挂牌或者协议方式进行。其中具有投标、竞买条件的项目用地和经营性用地的租赁，必须采用招标、拍卖、挂牌方式。

第十条 国有土地租赁分为短期租赁和长期租赁。短期租赁一般不超过5年，长期租赁不得超过同类用途出让土地的最高年限。

第十一条 自然资源主管部门应当将租赁地块的坐落、面积、使用条件、使用期限、报名办法等有关事项通过新闻媒体向社会公告。具体的招标、拍卖、挂牌程序按照国有土地使用权出让招标、拍卖、挂牌程序办理。

第十二条 协议租赁国有土地使用权的，出租人应当在租赁合同签订前 15 日将租赁土地的坐落、面积、使用条件、租金、租赁方式等情况向社会公告。协议租赁合同签订后 15 日内，出租人应当将租赁合同文本、公告情况及有关情况的说明，向上一级自然资源主管部门备案。

第十三条 租赁土地的租金不得低于租赁土地的最低标准。

租赁土地的最低标准由市（州）、县自然资源主管部门会同价格主管部门根据当地基准地价，结合用地性质、租赁期限、地块区位等因素制订，报同级人民政府批准。租金的最低标准经批准后，应报上一级自然资源主管部门和价格主管部门备案。

第十四条 国有土地租赁合同应当载明以下主要内容：

- (一)租赁合同当事人；
- (二)租赁地块的坐落、四至范围和面积；
- (三)租赁地块的规划用地性质、建筑容积率和密度等各项规划要求；
- (四)租赁的期限；
- (五)租金及租金的支付方式、支付时间和调整方式；

(六)租赁地块上原有的建筑物、构筑物和其他附着物的处置方式及费用;

(七)租赁地块基础设施建设的责任;

(八)租赁地块的交付期限;

(九)项目建设的开工和完成期限;

(十)土地租赁合同终止时,地上建筑物、构筑物和其他附着物的处置方式;

(十一)土地租赁合同解除条件;

(十二)违约责任;

(十三)争议的解决方式;

(十四)当事人约定的其他事项。

土地租赁合同格式文本由省自然资源主管部门会同省市场监管部门编制。

第十五条 自然资源主管部门应当将收取的土地租金上缴同级财政部门,纳入财政预算,实行收支两条线管理,专款专用,并使用省级财政部门统一印发的收费票据。

第十六条 承租人应当在土地租赁合同生效之日起 30 日内,向租赁地块所在地市(州)、县自然资源主管部门办理土地登记,领取国有土地使用权证书,取得承租土地使用权。

在城市规划区内,按照本办法取得国有土地使用权时,承租人应当依法先向城市规划部门申请办理建设用地规划许可。

第十七条 出租人应当按照土地租赁合同约定的期限和条件，向承租人支付租赁的土地。承租人应当按照土地租赁合同约定的金额、期限和方式，向出租人支付租金。

第十八条 承租人应当按照土地租赁合同约定的用途、要求和其他条件，开发利用土地。承租人违反租赁合同约定，自租赁之日起一年以上未开发利用土地的，由自然资源主管部门收取土地闲置费，连续二年未开发利用的，自然资源主管部门应当收回租赁土地。

第十九条 在国有土地租赁年限内，承租人确需改变土地租赁合同约定的土地用途或者土地使用条件的，应当向出租人和城市规划行政主管部门提出变更申请。出租人和城市规划行政主管部门同意变更的，应当重新签订土地租赁合同或者签订补充合同，并对租金作相应调整；不同意变更的，出租人和城市规划行政主管部门应当在受理申请后 10 日内书面告知承租人。

第二十条 在国有土地租赁期限内，承租人转让、转租租赁土地使用权，或者租赁土地上的建筑物、构筑物和其他附着物用于抵押的，必须经出租人同意并符合下列条件：

- (一)按合同约定已支付租金；
- (二)实现土地租赁合同约定的投资开发、利用土地的条件；
- (三)法律、法规规定的其他条件。

第二十一条 转让、转租租赁土地使用权的，地上建筑物、构筑物和其他附着物随之转让、转租。租赁土地上的建筑物、构

筑物和其他附着物转让、转租的，其使用范围内的土地使用权随之转让、转租。

第二十二条 转让国有租赁土地使用权的，原土地租赁合同约定的权利义务随之转移；受让人应当与承租人、出租人三方签订土地租赁合同转让协议。

国有租赁土地使用权转让后，应当按照规定办理土地使用权变更登记。有地上建筑物、构筑物和其他附着物的，应当同时办理建筑物、构筑物权属变更登记。

第二十三条 租赁土地使用权转租的，原土地租赁合同约定的租赁双方的权利义务不变，承租人应当与第三人签订租赁土地转租合同；第三人的他项权利由租赁土地转租合同约定。

第二十四条 租赁国有土地使用权转租及租赁土地上的建筑物、构筑物出租的年限不得超过国有土地租赁合同约定的年限，超过国有土地租赁年限的，超过部分无效。

第二十五条 租赁土地上的建筑物、构筑物和其他附着物抵押的，抵押人应当办理抵押登记。抵押登记除载明抵押物有关要素外，还应当注明租赁土地的租赁期限和租金交纳情况。抵押物处分后，依法取得抵押物的受让人应当与出租人签订土地租赁合同，并办理土地使用权变更登记手续。

第二十六条 在国有土地租赁年限内经出租人同意，承租人可以将租赁土地使用权作为合作、联营的条件与他人合作、联营，并办理土地使用权变更登记手续。

第二十七条 承租土地的法人或者其他组织依法终止或者发生合并、分立的，由承担其权利义务的自然人的、法人或者其他组织继续履行土地租赁合同。

承租土地的自然人的死亡的，其继承人或者受遗赠人继续履行土地租赁合同。

第二十八条 土地租赁合同期限届满前，出租人不得擅自收回租赁的国有土地使用权。

因公共利益或者实施城市规划需要调整土地用途的，经原批准建设用地的人民政府批准，出租人可以提前收回租赁土地使用权。

提前收回租赁土地使用权的，出租人应当在收回 6 个月前，将租赁地块的坐落、四至范围、收回理由、收回日期通知承租人，并予以公告。

第二十九条 提前收回租赁土地使用权的，出租人应当对承租人给予补偿。

提前收回租赁土地使用权的补偿金额，由租赁双方根据评估价格协商确定。补偿金额评估价格由有相应资质的房地产评估机构根据规划用途、尚未履行的租赁年限以及地上建筑物、构筑物和其他附着物的价值等因素制定。

第三十条 国有土地租赁年限届满后，承租人在同等条件下享有优先承租权，承租人需要继续租赁土地的，应当在期限届满

前 6 个月内申请续期。除根据社会公共利益需要收回租赁土地使用权外，承租人的续期申请应当予以批准。

经批准续期的，承租人应当与出租人重新签订租赁合同，并办理租赁土地使用权登记。

第三十一条 国有土地租赁年限届满，承租人未申请续期的，或虽申请续期但未获批准的，出租人应依法收回土地使用权。收回土地使用权时，出租人应对地上建筑物、构筑物和其他附着物给予适当补偿，租赁合同另有约定的，从其约定。

第三十二条 承租人要求提前中止租赁合同的，应当提前 3 个月告知出租人，并承担违约责任，出租人应当收回土地使用权。租赁合同另有约定的，从其约定。

第三十三条 出租人未按租赁合同的约定交付租赁地块的，承租人可以解除租赁合同，并请求违约赔偿。承租人未按合同约定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；承租人逾期 1 年未支付租金的，出租人可以解除租赁合同，并请求违约赔偿。

第三十四条 承租人有下列情形之一的，县级以上自然资源主管部门应当责令其限期改正，可并处 1 万元以下的罚款；逾期不改正的，应当收回土地使用权：

- (一)逾期拒不办理土地使用权登记手续的；
- (二)未按租赁合同约定的土地用途开发利用土地的；
- (三)未按规划要求开发利用土地的；

(四)违反本办法第二十条规定，转让、转租租赁土地使用权的。

第三十五条 有下列情形之一的，承租人可以依法申请行政复议：

- (一)对提前收回租赁土地使用权有异议的；
- (二)对续期申请未获批准的；
- (三)对自然资源主管部门做出的其他具体行政行为不服的。

第三十六条 自然资源主管部门工作人员有下列情形之一的，对直接责任人员和直接负责的主管人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一)超越权限批准用于租赁的建设用地的；
- (二)应当采用超标、拍卖、挂牌方式租赁国有土地使用权而有意规避，没有采用招标、拍卖、挂牌方式的；
- (三)协议租赁国有土地使用权未按本办法规定进行公告和备案的；
- (四)租赁国有土地的租金低于当地人民政府制定的最低租金标准的；
- (五)违反本办法租金收取期限的规定，逾期不收取租金，造成较大损失的；
- (六)违反本办法规定办理租赁国有土地登记手续的；
- (七)违反本办法规定收回租赁国有土地使用权的；
- (八)挪用国有土地租赁资金的。

第三十七条 本办法施行前，按照国家和省有关规定实行的土地租赁，仍按照国家和省原有规定执行。

第三十八条 本办法自 2005 年 6 月 1 日起施行。