浙江省国有土地租赁暂行办法

第一章　总则第二章　国有土地租赁的范围、条件和程序第三章　租赁当事人的权利和义务第四章　租赁土地使用权的收回第五章　法律责任第六章　附则 　　省人民政府第7次常务会议审议通过，现予公布，自2003年12月1日起施行。　　二○○三年九月二十三日第一章　总则　　第一条　为了促进土地资源的优化配置和合理利用，完善土地有偿使用制度，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》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（市，下同）及县以上人民政府将国有土地在一定期限内出租给土地使用者，由国土资源行政主管部门（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，出租人根据合同约定支付租金的活动。　　第三条　本办法适用于本省行政区域内的国有土地租赁活动。　　第四条　除房地产开发项目外的经营性项目建设用地，可以通过租赁方式取得国有土地使用权。　　通过租赁方式取得的国有土地使用权，不包括地下资源、埋藏物和市政公用设施。　　第五条　省国土资源行政主管部门负责本省行政区域内国有土地的租赁活动及监督管理。　　市（设区市，下同）、县国土资源行政主管部门负责本行政区域内国有土地的租赁活动及监督管理。市国土资源行政主管部门可以委托所辖区国土资源行政主管部门负责国有土地租赁的具体工作。　　建设、物价、财政、税务等行政主管部门按照职责分工，负责国有土地租赁相关的行政管理工作。第二章　国有土地租赁的范围、条件和程序　　第六条　自然人、法人和其他组织均可以通过租赁方式取得国有土地使用权。　　法律、法规另有规定的，从其规定。　　第七条　开发利用国有租赁土地，必须符合土地利用总体规划、城市规划、土地利用年度计划和土地开发利用要求。　　第八条　租赁的国有土地应当是按照法律、法规规定的建设用地审批权限和程序已经办理建设用地审批手续的土地。　　第九条　除下列情形外，租赁国有土地使用权，应当采取招标、拍卖、挂牌方式:　　（一）因国有企业采取内部职工持股或定向兼并等方式改革，无法采用招标、拍卖、挂牌方式；　　（二）招标、拍卖、挂牌过程中，因不可预见因素导致无法采用招标、拍卖、挂牌方式；　　（三）法律、法规另有规定的。　　第十条　国土资源行政主管部门确定租赁地块后，应当参照国有土地使用权出让招标、拍卖、挂牌的有关规定，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、挂牌程序参照国有土地使用权出让招标、拍卖、挂牌程序办理。　　第十一条　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的主要内容再向社会公告，并将租赁合同文本、公告情况及有关情况的说明，向上一级国土资源行政主管部门和行政监察部门报备案。　　第十二条　土地租赁合同应当载明以下主要内容:　　（一）租赁当事人；　　（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）租赁的年限；　　（五）租金及租金的支付方式、支付期限和调整方式；　　（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。　　土地租赁合同的格式文本由省国土资源行政主管部门会同省工商行政管理行政主管部门印制。　　第十三条　国有土地租赁期限在招标、拍卖、挂牌公告中约定，但不得超过法律、法规规定的同类用途出让土地的最高年限。　　企业法人租赁的国有土地期限不得超过其营业执照规定的期限。　　第十四条　租赁土地租金的最低标准由市、县国土资源行政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，应报上一级国土资源行政主管部门备案。　　租赁土地的租金不得低于前款规定的标准。　　第十五条　基准地价应当每3年调整1次。出租人应当根据基准地价的调整幅度及时对土地租金作相应调整。　　第十六条　国土资源行政主管部门应当将收取的土地租金上缴同级财政部门，实行收支两条线管理，专款专用，并按规定使用省级财政部门监（印）制的统一收费票据。　　第十七条　土地租赁合同签订后，承租人应当按照国有土地使用权登记规定向国土资源行政主管部门办理土地登记。租赁土地使用权证应当注明“土地租赁”。第三章　租赁当事人的权利和义务　　第十八条　出租人应当按照土地租赁合同约定的期限和条件，向承租人交付租赁的土地。　　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。　　第十九条　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，进行土地开发利用。　　承租人违反租赁合同约定，自租赁之日起两年内未开发利用的，国土资源行政主管部门应当收回租赁土地。　　第二十条　在国有土地租赁年限内，承租人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。　　第二十一条　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、法规规定的其它条件。　　第二十二条　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、出租。　　租赁土地上的建筑物、构筑物和其他附着物转让、出租的，其使用范围内的土地使用权随之转让、转租。　　第二十三条　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。　　第二十四条　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。　　第二十五条　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。　　第二十六条　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。抵押登记证除注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，并办理土地使用权登记手续。　　第二十七条　在国有土地租赁年限内，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。　　第二十八条　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、法人或者其他组织继续履行土地租赁合同。　　承租土地的自然人死亡的，其继承人或者受遗赠人继续履行土地租赁合同。第四章　租赁土地使用权的收回　　第二十九条　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或有批准权的人民政府批准，出租人可以提前收回租赁土地使用权。　　第三十条　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。　　第三十一条　提前收回租赁土地使用权的，出租人应当对承租人给予赔偿。　　提前收回租赁土地使用权的赔偿金额，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进行评估，租赁双方根据评估价格进行协商确定。协商不成的，出租人可以参照评估价格确定。　　第三十二条　国有土地租赁年限届满后，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。　　第三十三条　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，出租人无偿收回土地使用权。土地租赁合同另有约定的，从其约定。　　第三十四条　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。出租人可以无偿收回土地使用权，并由承租人承担违约责任。租赁合同另有约定的，从其约定。第五章　法律责任　　第三十五条　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。　　第三十六条　承租人有下列情形之一的，县及县以上国土资源行政主管部门应当责令其限期改正，可并处5万元以下的罚款；逾期不改正的，应当收回土地使用权:　　（一）未按租赁合同约定的土地用途开发利用土地的；　　（二）未按规划要求开发利用土地的；　　（三）违反本办法第二十一条规定，转让、转租租赁土地使用权的。　　第三十七条　有下列情形之一的，承租人可以依法申请复议:　　（一）提前收回租赁土地使用权，对出租人确定的赔偿金额有异议的；　　（二）对续期申请未获批准的；　　（三）对国土资源行政主管部门作出的其它具体行政行为不服的。　　第三十八条　国土资源行政主管部门及其工作人员有下列情形之一的，由国土资源行政主管部门或者行政监察部门对直接责任人员、直接主管的负责人给予行政处分；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）应当采用招标、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；　　（九）有其它玩忽职守、滥用职权、营私舞弊行为的。第六章　附则　　第三十九条　房地产开发项目用地需要采用租赁方式的，可先行试点，具体办法由省人民政府另行规定。　　第四十条　本办法自2003年12月1日起施行。