济南市国有土地租赁暂行规定

　　第一条　为进一步深化土地使用制度改革，合理利用土地，促进企业改制和经济发展，根据国家有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。　　第二条　本规定所称国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由使用者与市、县（市）人民政府土地管理部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。　　第三条　本市行政区域内国有土地租赁管理适用本规定。　　第四条　市土地管理部门主管全市国有土地租赁管理工作，并具体承办城市规划区范围内的国有土地租赁业务。　　县（市）土地管理部门负责本辖区内的国有土地租赁管理工作。　　第五条　国有土地租赁管理，应当遵循平等、互利、有偿的原则。　　第六条　对原有建设用地因发生土地转让、场地出租、企业改制和改变土地用途后依法应当有偿使用的，可以实行土地租赁，也可以实行国有土地使用权出让。但属经营性房地产开发用地，必须实行国有土地使用权出让，不实行租赁。　　第七条　租赁国有土地，按下列程序办理租赁手续：　　（一）土地使用者持土地使用证或有关权属证明、地上建筑物、其他附着物合法的产权证明及其他有关资料，向当地土地管理部门提交国有土地租赁申请；　　（二）土地管理部门对国有土地租赁申请及产权进行审核，并与土地使用者协商租赁期限、地租交纳时间等有关事宜；　　（三）土地管理部门与土地使用者签订国有土地租赁合同，并依照有关规定报市、县（市）人民政府批准；　　（四）土地使用者持政府批准文件和国有土地租赁合同等有关资料，到当地土地管理部门办理国有土地租赁手续后，方可有偿使用土地。　　第八条　国有土地租赁可以根据实际情况实行短期租赁和长期租赁。对短期使用或用于修建临时建筑物的土地，应当实行短期租赁，短期租赁年限一般不超过５年；对需要进行地上建筑物、构筑物建设后长期使用的土地，应当实行长期租赁，具体租赁期限由租赁合同约定，但最长租赁期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年限。　　第九条　土地使用者应当按年度或季度交纳国有土地租金，租金的标准由市、县（市）人民政府依照国家有关规定确定。土地使用者与土地管理部门签订土地租赁合同时，应当预交第一年租金。　　第十条　在国有土地租赁期间，承租人按规定支付土地租金并完成开发建设后，经土地管理部门同意或根据租赁合同约定，可将承租的国有土地转租、转让或抵押。承租的国有土地转租、转让或抵押，必须依法办理有关手续。　　第十一条　在国有土地租赁期间因社会公共利益需要收回土地的，土地管理部门应当根据租赁期间土地开发的情况，给予土地使用者相应的补偿。土地使用者不得以任何理由拒绝收回土地。　　第十二条　国有土地租赁期满，承租人需要继续租赁的，应当在期满三个月前提出续租申请，并办理续租手续；逾期没有办理续租手续或虽申请续租但未获批准的，土地管理部门应当将其用地恢复原来的土地使用性质。　　第十三条　本规定具体实施中的有关问题由市土地管理部门负责解释。　　第十四条　本规定自发布之日起施行。