

伊金霍洛旗国有土地租赁实施意见

伊政发〔2019〕2号

各镇人民政府，旗人民政府各部门，各直属单位，各园区（基地）管理委员会，各大企事业单位：

经旗人民政府2018年第14次常务会议研究同意，现将《伊金霍洛旗国有土地租赁实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

伊金霍洛旗人民政府

2019年1月9日

伊金霍洛旗国有土地租赁实施意见

第一章 总则

第一条 为了深入贯彻落实党中央、国务院关于加强供给侧结构性改革的决策部署，进一步完善差别化土地供应制度，降低企业用地成本，根据《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》（国务院令第55号）、《不动产登记暂行条例》（国务院令656号）、《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222号）、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（自然资源部令第39号）、《闲置土地处置办法》（自然资源部令第53号）和《节约集约利用土地规定》（自然资源部令第61号）等有关规定和文件精神，结合我旗实际，制定本实施意见。

第二条 本实施意见所称的国有土地租赁,是指旗人民政府按照建设用地批准权限,将国有土地(房地产开发项目除外)出租给使用者,由土地使用者(以下称承租人)与旗人民政府土地行政主管部门(以下称出租人)签订一定年限的土地租赁合同,并支付租金的行为。

第三条 为了鼓励多方式供应产业项目用地,鼓励国家支持的产业(房地产开发项目除外)项目用地,在伊金霍洛旗行政区域内采取先租后让、长期租赁方式供应国有土地的,适用本实施意见。

先租后让是指先以租赁方式向土地使用者供应土地,土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件后,可申请将租赁土地转为出让土地的供应方式。先租后让总的使用期限不得超过法律、法规规定的出让同类用途国有土地使用权的最高期限。

长期租赁是指将国有建设用地使用权出租给土地使用者,由土地使用者与旗人民政府土地行政主管部门签订一定年限的土地租赁合同并支付租金的供应方式。长期租赁期限最多不超过 20 年。

第四条 国家支持的产业(房地产开发项目除外)项目,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 以租赁方式取得的国有土地使用权在办理项目核准、规划、建设、抵押融资等手续方面,与出让的国有土地使用权具有同等权利。

第六条 旗国土资源局具体负责国有土地租赁工作。

旗人民政府及上级业务主管部门负责指导和监督国有土地租赁工作。

发改、规划、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。

第一章 国有土地租赁一般规定

第七条 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 国有土地租赁采取招标、拍卖、挂牌方式进行,具体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) 租赁地块地坐落、四至范围和面积;
- (三) 租赁地块的土地用途、建筑容积率和密度等各项规划要求;
- (四) 租赁年限;
- (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) 租赁合同备案电子监管号;
- (十五) 当事人约定的其他事项。

第十一条 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,应当向出租人和规划行政主管部门提出变更申请。出租人和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,出租人和规划行政主管部门应当在受理申请后 30 日内书面告知承租人。

第三章 租金的收取标准及相关规定

第十二条 租赁国有土地的租金标准由旗国土资源局委托有资质的土地评估机构进行市场价评估,评估结果报旗人民政府同意后执行。租金底价不得低于国家规定的最低价标准。

第十三条 采取租赁方式供应土地的，竞租保证金不低于出租底价总价的 20%，成交后竞租保证金转为租金。

采取先租后让方式供应土地的，承租人在承租期内提前申请出让土地的，其交纳的租金在扣除已租赁年限应缴纳的租金后，差额部分可以转作土地出让金。

第十四条 租赁地块所在地基准地价按照政策要求进行调整的，出租人应当根据基准地价调整幅度对土地租金作相应调整。

第十五条 国有土地租赁费用的收支要严格按照《国有土地使用权出让收支管理办法》执行。

第十六条 出租人未按租赁合同的约定交付租赁地块的，承租人可以要求解除租赁合同，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 1% 的违约金；承租人逾期 60 日内未支付租金的，出租人可以解除租赁合同，并要求违约赔偿。

第四章 国有土地租赁登记转让转租抵押

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相关规定向所在地不动产权登记部门申请办理不动产权登记。租赁土地使用权证应当注明“土地租赁”。

第十八条 在不改变国有土地租赁合同约定的权利与义务的前提下，承租人投入的开发建设资金达到开发投资总额的 25%或按照合

同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件后，经出租人同意，承租人可以转让租赁的国有土地使用权。

第十九条 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，应当按照规定申请办理不动产权登记。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、构筑物权属转移登记。

第二十条 国有租赁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剩余年限。

第二十一条 国有租赁土地使用权上的建筑物、构筑物和其他附着物抵押的，抵押人应当申请办理不动产权抵押登记。产权证书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。

第五章 国有租赁土地的收回

第二十二条 承租人应当按照《国有土地租赁合同》的约定进行开发建设，未按合同约定开发建设、未经旗人民政府土地行政主管部门同意转租或不按合同约定按时缴纳土地租金的，旗人民政府土地行政主管部门可以解除合同，依法收回承租土地使用权。

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，出租人应当收回租赁土地。

第二十三条 国有土地租赁期限届满前，出租人不得违约收回租赁的国有土地使用权。因社会公共利益需要必须提前收回国有建设用地使用权的，出租人应当依照法定程序报原批准机关批准。并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期租赁国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予承租人合理补偿。

第二十四条 国有土地使用权租赁年限届满，承租人需要继续使用该幅土地的，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。

该幅土地上原承租人建设的建筑物、构筑物、附着物如符合该幅土地当前规划的，由出租人组织相关机构进行评估作价，在重新确定承租人时，作为附加条件一并予以公告，如原承租人继续取得租赁权，则不予补偿，如由其他人取得租赁权，则按照评估价补偿给原承租人。

在重新确定承租人时，在同等条件下，原承租人享有优先租赁该幅土地的权利。

第二十五条 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。其地上建筑物、构筑物、附着物不予补偿，如其有利用价值且符合当前规划的可以保留，如无利用价值且不符合规划要求的，出租人要求承租人拆除地上建筑物、构筑物，恢复土地原状。土地租赁合同另有约定的，从其约定。

第二十六条 承租人要求提前中止租赁合同并请求退还土地的，出租人报请原批准机关批准后，出租人无偿收回租赁的国有建设用地使用权。对于已经建设的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，并要求承租人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复土地原状，符合规划且有利用价值的，可以给予承租人一定补偿。土地租赁合同另有约定的，从其约定。

第六章 附则

第二十七条 为切实减轻企业负担，按照国家相关法律规定，对于工业用地可采取弹性年限出让方式供应，工业用地弹性年期出让原则上不超过 20 年。

第二十八条 本实施意见自公布之日起 30 日后施行，有效期 5 年。