

江苏省人民政府令

第12号

《江苏省国有土地租赁办法》已于2003年5月15日经省人民政府第6次常务会议讨论通过,现予发布,并于2003年7月1日起施行。

省 长 梁保华
二〇〇三年五月十九日

江苏省国有土地租赁办法

第一条 为加强国有土地资产管理,提高土地利用效率,完善土地有偿使用制度,根据《中华

人民共和国土地管理法》、《江苏省土地管理条例》等法律、法规的规定,结合本省实际,制定本办法。

30 江苏政报 半月刊 2003 年第 12 期

第二条 本办法所称国有土地租赁(以下简称土地租赁),是指国家将国有土地出租给使用者使用,由使用者(以下称承租人)与市、县人民政府土地行政主管部门(出租人)签订一定期限的土地租赁合同,并支付租金的行为。

第三条 地方各级人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内土地租赁的监督管理工作。

第四条 土地租赁地块的用途、期限和其他土地使用条件由市、县人民政府土地行政主管部门会同城市规划等有关部门拟订方案,报同级人民政府批准后实施。

第五条 除经营性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,可以按照本办法的规定,通过租赁方式取得国有土地使用权。但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。

土地租赁可以采用招标、拍卖、挂牌或者协议方式进行。其中具有竞投(买)条件的项目用地,应当采用招标、拍卖、挂牌方式。

第六条 不符合划拨用地范围的存量建设用地,当事人应当依法办理土地租赁、国有土地使用权出让等有偿使用手续。

第七条 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,长期租赁不得超过国有土地使用权出让的最高年限。

企业法人的土地租赁期限,不得超过其营业执照规定的经营期限。

第八条 土地租赁应当由政府价格主管部门会同土地行政主管部门以基准地价和标定地价为基础,参照当地的市场价格评估确定土地租金保护价。

第九条 土地租金由市、县人民政府土地行政主管部门收取,并按规定上缴财政。土地租赁业务费的使用管理参照土地出让业务费执行。

第十条 土地租赁合同应当以书面形式签订,其内容由当事人约定,一般包括以下主要条款:

- (一)租赁合同当事人;
- (二)租赁地块的座落、四至范围和面积(附宗地图);
- (三)租赁地块的用途和其他土地使用条件;
- (四)租赁期限;
- (五)租赁地块的拆迁补偿安置费用或者征地

补偿费用的支付;

- (六)租金标准和租金调整的时间、幅度;
- (七)租金的支付时间和方式;
- (八)租赁地块交付的条件和时间;
- (九)租赁合同终止时地上附着物的处置;
- (十)违约责任;
- (十一)争议解决方式;
- (十二)其他约定的事项。

第十一条 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、县人民政府土地行政主管部门申请办理土地登记,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。

第十二条 承租人应当按照土地租赁合同的约定进行土地开发利用。

在土地租赁期限内,承租人需改变土地租赁合同约定的土地用途或者其他土地使用条件的,应当依法报经批准后,由出租人与承租人重新签订土地租赁合同或者签订补充合同。

第十三条 承租人依法可以将承租土地使用权转让、转租、抵押。

承租土地使用权转让、转租、抵押的,其地上附着物随之转让、转租、抵押;地上附着物转让、转租、抵押的,其使用范围内的承租土地使用权随之转让、转租、抵押。

第十四条 承租土地使用权分割转让的,应当经出租人同意,并办理承租土地使用权变更登记。

第十五条 承租土地使用权转租的,转租的期限不得超过该承租土地使用权的剩余期限。

承租人将承租土地使用权转租给第三人的,原土地租赁关系不变,第三人应当依法办理他项权利登记。

第十六条 承租人已付清拆迁补偿安置费用或者征地补偿费用的,以及承租人自行拆迁的,其承租土地使用权可以抵押,抵押金额不得高于拆迁补偿安置费用或者征地补偿费用。原划拨土地使用权转为租赁的,其承租土地使用权可以抵押,抵押金额不得高于该地块设定为出让土地使用权评估价格或者标定地价的60%。

前款规定以外的承租土地使用权不得抵押。

抵押承租土地使用权,应当依(下转第26页)

(上接第31页)法办理土地抵押登记。抵押的期限不得超过承租土地使用权的剩余期限。

承租土地使用权的抵押权实现后,土地租赁合同由依法取得该土地使用权的权利人继续履行。

第十七条 承租土地使用权转为出让的,承租人在同等条件下享有优先受让权。

第十八条 在土地租赁期限内,承租土地的法人或者其他组织依法终止或者合并、分立的,土地租赁合同可以由依法取得租赁地块上附着物所有权的自然人、法人或者其他组织继续履行,并办理承租土地使用权变更登记。

在土地租赁期限内,承租土地的自然人死亡的,土地租赁合同可以由租赁地块上附着物的合法继承人或者受赠人继续履行,并办理承租土地使用权变更登记。

第十九条 租赁期限未届满的土地使用权不得提前收回。但因社会公共利益需要,可以根据承租人取得土地和开发利用土地的实际状况给予相应的补偿后收回。

第二十条 土地租赁期限届满,原承租人在同等条件下享有优先承租权。

土地租赁合同约定的使用期限届满,承租人需要继续使用土地的,应当至迟于届满前6个月申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地以外,应当予以批准。准予批准的,应当重新签订土地租赁合同。

第二十一条 土地租赁期限届满,承租人未申请续期或者申请续期未获批准的,该承租土地使用权由国家无偿收回。

第二十二条 国家工作人员在土地租赁活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十三条 本办法施行前,按照国家和省有关规定实行的土地租赁,按照国家和省有关规定执行。

土地租赁合同的格式文本由省人民政府土地行政主管部门统一印制。

第二十四条 本办法自2003年7月1日起施行。