

福建漳州古雷港经济开发区管理委员会文件

古政规〔2024〕4号

福建漳州古雷港经济开发区管理委员会 关于印发《古雷开发区工程建设项目租赁 土地办理工程手续暂行办法》的通知

区直及派驻各单位：

《古雷开发区工程建设项目租赁土地办理工程手续暂行办法》已经2024年第16次区管委会主任办公会研究同意，现印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

福建漳州古雷港经济开发区管理委员会

2024年11月22日



古雷开发区工程建设项目租赁土地办理 工程手续暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步优化营商环境，推进存量土地资源优化配置和节约集约利用，盘活我区存量建设用地，降低企业用地成本，加快项目建设进度，根据有关法律、法规、政策，结合我区实际，制定本暂行办法。

第二条 本办法所称的工程建设项目租赁土地（以下简称租赁土地），是指已取得建设用地使用权的使用权人作为出租人，将租赁土地（包括建设用地使用权）或连同地上合法建筑物、其他附着物出租给承租人使用，由承租人在一定年限内向出租人支付租金的行为。

第三条 土地租赁应遵循依法依规、诚实守信、公平自愿、公开公正的原则。

第四条 我区行政区域范围内已取得不动产权证书的国有建设用地使用权的工业项目适用于本办法。

地类为居住用地和商服用地的不适用本办法。

以划拨方式取得的建设用地的土地的不适用本办法。

国家法律、法规、政策另有规定的，从其规定。

第五条 本办法所称的工程建设项目手续是指办理工

程规划许可证、消防设计审查(消防设计审查备案)、修建防空地下室审批(易地修建防空地下室审批)、建筑工程施工许可、环境影响报告书审批(环境影响报告表审批)、消防验收(竣工验收消防备案)、规划条件核实意见书核发、档案验收、竣工验收备案等相关手续。

第二章 基本规定

第六条 以出让、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地的土地出租的,不得违反法律法规和《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定。出租人继续履行与自然资源部门签订的《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称土地出让合同)约定的权利义务,出租人有监督承租人履行土地出让合同约定的权利和义务。

第七条 取得建设用地的土地及地上建筑物、其他附着物出租,出租人和承租人须签订书面出租合同,出租期限不得超过建设用地使用权剩余年限,且最高不得超过20年。

第八条 未按建设用地使用权出让合同约定缴纳出让金,或者法律法规规定、合同约定不得出租的,取得建设用地的土地不得出租。

第九条 取得建设用地的土地及地上建筑物、其他附着物用于出租的,应当严格按照土地出让合同、不动产权证载用途或批准的规划条件使用。承租人不得在承租的土

地上建设宿舍等生活服务的永久性或临时性建筑物。承租期间承租人不得擅自改变规定的用途，如需改变用途的，应当由出租人依法报经自然资源部门审核，并报经上级有权机关批准后，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。

承租方需与古雷开发区管委会签订投资协议。

第十条 出租方与承租方约定缴纳主体，按政策需缴纳与出租土地有关的相关税、费及其他法定费用。

第十一条 承租人履行承租期间的安全生产、生态环保、防疫卫生等公共管理事项方面的主体责任。出租人有监督承租人履行上述责任的权利和义务。

第十二条 地上建筑物、构筑物的权利认定：

（一）出租人同意并支持承租人依法依规在承租的土地上新建、扩建、改建为生产、经营的建筑物、构筑物，并承认建设的建筑物、构筑物的所有权人为承租人，承租人依法依规享有在承租土地上建设的任何建筑物、构筑物的权益，包括占有、使用、处分及收益的权利。但承租人在行使所有权时需符合法律法规的规定和土地出让合同及土地租赁合同的约定。

（二）承租人不得办理在承租的土地上新建、扩建、改建为生产、经营、生活服务的永久性或临时性建筑物、构筑物的不动产登记和抵押登记。

(三)出租人和承租人应依法约定出租期满后在承租土地上建设的建筑物、构筑物的处置方式。

第十三条 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) 租赁地块的坐落、四至范围和面积；
- (三) 租赁地块的用途和其他土地使用条件；
- (四) 租赁期限；
- (五) 租金标准和租金调整的时间、幅度；
- (六) 租金的支付时间和方式；
- (七) 租赁地块交付的条件和时间；
- (八) 租赁合同终止时地上建筑物、构筑物的处置；
- (九) 双方责任；
- (十) 违约责任；
- (十一) 争议解决方式；
- (十二) 诉讼事项；
- (十三) 合同的变更和终止；
- (十四) 合同应当载明本办法第九条、第十条条款的内容；
- (十五) 其他约定的事项。

第十四条 办理工程规划许可证、消防设计审查（消防设计审查备案）、修建防空地下室审批（易地修建防空地下室审批）、建筑工程施工许可、环境影响报告书审批（环境影响

报告表审批)、消防验收(竣工验收消防备案)、规划条件核实意见书核发、档案验收、竣工验收备案等相关手续时,土地租赁合同是使用土地的证明文件。

第十五条 土地使用权期限届满,出租人申请续期未获批准的或政府因公共利益需要收回土地使用权或合同约定应当收回的,地上建筑物、构筑物及其附属设施按照土地出让合同及双方合同约定处置。

第三章 办理程序

第十六条 承租人申请办理工程建设项目手续时,需提交使用土地的立项文件、不动产权证书、土地租赁合同、投资协议等材料,作为土地权属的证明材料申请办理相关手续,经审查通过后,行政审批部门核发以承租人为建设单位的相关审批结果。

第十七条 依据《福建省人民防空条例》规定,须履行人防义务的承租人申请办理人防手续时,按承租人的立项文件及审核后的总平面图核算人防面积,并按办事指南要求提交申报材料。审批部门受理申请后,核发以承租人为建设单位的防空地下室建设审核意见书。

第十八条 承租人原则上应自行建设完整配套的消防等安全设施。确因地形等因素不具备建设条件的,且出租方既有消防等安全系统满足共同使用的条件下,经组织专家论

证，可依托出租人既有的消防等安全设施进行建设，但应在租赁合同中明确约定双方责任义务。

第四章 法律责任

第十九条 承租人应按合同约定的金额、期限和方式支付土地租金，出租人按照合同约定按时交付土地。未按时缴纳土地租金和交付土地的，违约责任按合同约定及法律法规的规定履行。

第二十条 违反相关规定转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人有权责令承租人限期改正。逾期不改正的，出租人有权解除租赁合同，并有权要求违约赔偿。

第五章 附 则

第二十一条 本暂行办法由漳州古雷港经济开发区管委会行政审批局负责解释。

第二十二条 本暂行办法自印发之日起施行，有效期 2 年。

古雷开发区办公室

2024年11月22日印发
