

WDDR-2023-0010001

# 文登市人民政府 关于对企业划拨地实行有偿使用和对改制企业 租赁土地征收地租赁费的通知

文政发〔2003〕43号

各镇人民政府，各街道办事处，开发区管委，市政府各部门、单位：

为进一步深化企业改革和土地使用制度改革，规范市场秩序，保证国有土地收益，促进经济和社会持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》和《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》的有关规定，结合我市实际，市政府决定进一步完善对未改制企业使用的划拨土地实行有偿使用、对改制企业租赁使用的土地征收土地租赁费的有关规定。现就有关问题通知如下：

## 一、征收和有偿使用范围

（一）市属改制企业、镇办改制企业、街道办事处、开发区及居委会所属改制企业，凡是租赁使用国有土地使用权的，自2000年1月1日起征收土地租赁费；今后企业改制租赁使用国有土地使用权的，自改制创立之日起征收土地租赁费。

(二) 使用划拨土地且未改制的企业(包括上级驻文企业、市属企业、镇办企业、街道办事处、开发区所属企业,下同),其划拨土地使用权要实行有偿使用。有偿使用的方式为补办土地出让手续或实行年租制。在城市规划区内的企业,要实行年租制,按规定缴纳有偿使用费;在城市规划区外的企业,可补办土地出让手续,也可实行年租制。补办土地出让手续的企业要按规定的标准一次性缴足地租;实行年租制的企业要按规定缴纳有偿使用费。

## 二、征收办法及标准

在城市规划区外使用划拨土地未改制的企业,补办土地出让手续,到行政审批服务中心大厅国土资源局窗口办理;实行年租制的未改制企业和缴纳土地租赁费的市属改制企业、街道办事处、开发区及居委会所属的改制企业,到市国土资源局地租征收所缴纳;镇办改制企业的土地租赁费由企业所在地镇政府收缴。国土资源局地租征收所要与各企业签订征收合同,按时收缴土地租赁费和有偿使用费,并及时全额上缴市财政局。

土地租赁费和有偿使用费要根据企业使用的土地用途、面积、级别和市政府确定的地租标准进行测算。如市政府重新调整土地级别和地租标准,土地租赁费和有偿使用费按新确定的标准进行计算。

## 三、国有土地使用权租赁的有关规定

(一)凡法律法规和国家有关政策规定应当以有偿方式取得土地使用权的建设用地，可实行租赁；但城市规划区和镇区的经营性用地必须实行招标拍卖挂牌出让，不得实行租赁。

(二)租赁国有土地使用权的期限由租赁合同约定，最长不得超过法律规定的最高年限；有经营期限的企业，土地使用权的租赁期限不得超过规定的经营期限。

在租赁使用的年期内，该租赁土地如出让，承租人有优先受让权；租赁土地在办理了出让手续后，原租赁关系终止。

(三)对土地使用者依法取得的承租土地使用权，因规划和社会公共利益的需要，可提前终止租赁关系。

承租土地使用权期满，承租人可申请续期，除根据公共利益需要收回该出租土地使用权的，应当予以批准；未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，承租的土地使用权由国家依法无偿收回，并可要求承租人拆除地上建筑物、构筑物，恢复土地原状。

#### **四、管理与处罚**

城市规划区外未改制的企业，缴足地租、补办了出让手续的，其土地使用权可依法出租或转让；企业使用租赁性质或实行有偿使用的土地使用权，需进行转让、出租、抵押、改变用途的，必须经市政府批准，办理有关手续，否则，按违反土地管理法律法规处理；租赁或有偿使用国有土地使用权的企业，要严格按照市

政府规定的地租标准上缴租赁费和有偿使用费。拖欠缴纳超过 1 个月的，由国土资源局依法申请人民法院强制执行。

本通知下发后，文政发〔1996〕5 号、文政发〔2000〕24 号文件同时废止。

二〇〇三年九月十四日