

ZBCR-2024-0810001

淄博市行政审批服务局
淄博市自然资源和规划局
淄博市住房和城乡建设局
淄博市国防动员办公室

文件

淄行审字〔2024〕4号

印发《关于建设项目租赁土地办理工程手续的 实施办法（试行）》的通知

各区县、高新区、经济开发区、文昌湖区行政审批服务局、住房和城乡建设局、国防动员办公室、自然资源和规划主管部门：

为优化营商环境，解决建设项目中土地使用权人和投资人不一致带来的工程手续办理问题，降低企业项目成本，助力项目招引落地，根据有关法律法规和政策，结合我市实际，研究制定了《关于建设项目租赁土地办理工程手续的实施办法（试行）》，现予以印发，请结合实际参照执行。

淄博市行政审批服务局

淄博市自然资源和规划局

淄博市住房和城乡建设局

淄博市国防动员办公室

2024年5月31日

(此件公开发布)

关于建设项目租赁土地办理工程手续的 实施办法（试行）

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，降低企业用地成本，助推项目招引落地，在试点实施的基础上，根据有关法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称工程建设项目的租赁土地（以下称租赁土地），是指已合法取得国有建设用地使用权（以下称建设用地使用权）且用地符合相关规划的使用权人作为出租人，将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，由承租人在一定年限内向出租人支付租金使用的土地。

第三条 本市行政区域范围内已取得不动产权证书的工业、仓储类建设用地使用权，适用于本办法。已依法入市的工业、仓储类农村集体经营性建设用地使用权出租，参照本办法执行。法律法规和政策另有规定的，从其规定。

第四条 本办法所称的工程手续是指建设工程规划许可证（含防空地下室建设许可证）、建设工程消防设计审查、施工图审查、建筑工程施工许可证和竣工验收备案等手续。

第五条 土地租赁应遵循依法依规、诚实守信、公平自愿的原则。

第二章 基本规定

第六条 以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租的，不得违反法律法规和《国有建设用地使用权出让合同》相关约定。出租人继续享有和承担与自然资源和规划部门签订的《国有建设用地使用权出让合同》（以下称土地出让合同）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 以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照规定执行。出租人继续享有和承担与《国有建设用地使用权划拨决定书》约定的权利义务，出租人有监督承租人履行划拨决定书约定的权利和义务。

第八条 建设用地使用权及地上建筑物、其他附着物出租，出租人和承租人须签订书面租赁合同，租赁期限不得超过建设用地使用权剩余年限，最高不得超过 20 年。其中以租赁方式取得的建设用地使用权出租，租赁年限不得超过国有土地租赁合同约定的剩余年限，最高不得超过 20 年。

第九条 未按建设用地使用权出让合同约定缴纳出让金，未按出让合同约定或划拨决定书规定的期限和条件开发、利用土地

的，或者法律法规规定、合同约定不得出租的，建设用地使用权不得出租。

第十条 建设用地使用权及地上建筑物、其他附着物用于出租的，应当严格按照土地出让合同、划拨决定书、不动产权证载明用途或批准的规划条件使用，承租人承租期间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主管部门审核，并经同级人民政府批准后，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。

第十一条 出租人与承租人应当根据法律规定依法缴纳租赁土地有关的税、费及其他法定费用。法律未明确规定的，由出租人和承租人约定缴纳主体。

第十二条 承租人承担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。

第十三条 地上建筑物、构筑物的权利认定：

（一）承租人根据本办法新建、扩建、改建建筑物、构筑物，出租人承认承租人享有建筑物、构筑物的所有权及相关的占有、使用、收益和处分的权利，但承租人违反法律规定或土地租赁合同另有约定的除外。

（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。

第十四条 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) 双方的权利义务；
- (十) 违约责任；
- (十一) 争议解决方式；
- (十二) 合同的变更和终止；
- (十三) 本办法第十条、第十一条条款的内容。
- (十四) 其他约定的事项。

第十五条 在办理工程手续时，土地租赁合同和出租人建设用地使用权证明共同组成使用土地证明文件。

第十六条 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土地租赁合同约定处置。

第三章 办理程序

第十七条 承租人申请办理建设工程规划许可证时，需提交使用土地建设项目的立项文件、不动产权证书、土地租赁合同、建设工程设计方案等材料。建设工程设计方案经审查通过后，规划主管部门核发以承租人为建设单位的建设工程规划许可证。

第十八条 须履行人防义务的承租人申请办理人防手续时，需提交人防工程设计、监理、施工图审查、防护设备等单位质量责任制度报告表、人防工程施工图设计文件审查合格书、平战转换预案等材料。行政审批服务部门受理申请后，核发以承租人为建设单位的防空地下室建设许可证。

第十九条 依据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》，属于特殊建设工程的，承租人需提交建设工程规划许可证、建设工程消防设计技术审查合格书、建设工程施工图设计文件审查合格书等材料。行政审批服务部门受理申请后，核发以承租人为建设单位的特殊建设工程消防设计审查意见书。

第二十条 承租人申请办理建筑工程施工许可证时，需提交建设工程规划许可证、中标通知书或直接发包文件、施工合同、建设资金（含农民工工资保证金）已经落实承诺书、建设工程施

工图设计文件审查合格书、特殊建设工程消防设计审查意见书，其他建设工程满足施工需要的消防设计图纸及技术资料等材料。行政审批服务部门受理申请后，核发以承租人为建设单位的建筑工程施工许可证。

第二十一条 工程竣工后，承租人申请办理联合验收时，应达到相关条件：建设单位按规划许可文件和建设条件要求建设完成（或具备分段竣工规划验收和建设条件落实条件）；工程建设项目按设计文件和施工合同约定完工，并经建设单位组织勘察、设计、施工、监理等责任主体单位验收合格；消防、人防等设施按设计要求完工，建设单位组织建设工程消防查验合格后方可编制竣工验收报告；给水、排水、电力、燃气、热力、通信等公用服务设施按要求完工并验收；工程建设项目档案资料按规定整理完毕等。联合验收部门限时完成材料审核，出具材料专项审核意见。对有现场查验要求的，联合验收部门在约定时间到场开展现场查验，联合验收部门应按时参加并出具现场查验专项意见。联合验收部门依据材料审核和现场查验情况出具联合验收结论意见文书，联合验收结论意见文书为纳入联合验收事项（含纳入的备案事项）的统一确认文书。

第二十二条 鼓励各级相关部门优化审批流程，加强部门协同，对项目审批全链条中关联性强的事项实行集成化办理，减少办事环节、办理时间和跑动次数，更好满足企业办事需求。

第四章 法律责任

第二十三条 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执行。

第二十四条 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

第二十五条 本办法具体条文由淄博市行政审批服务局、淄博市自然资源和规划局、淄博市住房和城乡建设局、淄博市国防动员办公室根据各自职能职责负责解释。

第二十六条 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。