**《湛江市重点片区土地租赁管理办法》**

**起草说明**

为进一步规范湛江市高铁新城、西城片区、海东新区起步区首开区、吴川空港经济区等重点片区范围内土地租赁行为，促进土地灵活、集约、高效利用，加快要素集聚，推动重点片区高质量开发，现就《湛江市重点片区土地租赁管理办法》（以下简称办法）主要问题说明如下：

一、起草的背景和必要性

自2020年我市实施重点片区开发战略以来，受疫情政策和经济不景气的大环境影响，各片区整体活力不足，现状设施和服务供给明显滞后于快速增长的生产生活需求，产业招商进展缓慢，缺少商业与生活氛围，未能达到聚拢人气形成规模效应，土地潜力未能充分挖掘。为此，参考深圳前海、东莞等地区成功建设经验，建议通过土地租赁等方式对土地进行过渡性开发，探索灵活利用未建空地建设急需设施、产业，短期内迅速增加了商业办公、产业和配套设施等空间，及时服务各片区发展需求。

同时，土地租赁可以弹性应对未来城市发展的不确定性，为片区开发预留一定的高质量发展空间，充分适应各片区产业导入、创新转型需要，实现城市可持续发展。因此，亟需系统完善湛江重点片区土地租赁制度，优化明确不同利用方式的适用范围、使用期限、地价计收等内容，加快现状设施建设和服务供给，预控弹性发展空间，进一步支撑湛江重点片区高质量开发建设。

1. 政策依据

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十七条规定，国有土地租赁是国有土地有偿使用的方式之一。

《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》第三章规定，土地使用权出租的定义和有关程序。

《规范国有土地租赁若干意见》第四点规定，国有土地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。对短期使用或用于修建临时建筑物的土地，应实行短期租赁，短期租赁年限一般不超过5年；长期租赁的具体租赁期限由租赁合同约定，但最长租赁期限不得超过15年。

三、主要内容说明

办法共五章二十二条，包括总则、土地租赁开发利用、土地收回和到期处置、监督管理和附则。

（一）关于总体思路

针对现行政策存在的问题和实际发展需求，办法坚持务实管用、符合湛江重点片区实际需求与发展导向的原则，首先明确了土地租赁的内涵和框架体系，然后结合现行政策基础，通过修订、衔接和创新的方式，从适用范围、供应方式、办理程序、使用期限、地价计收、土地权利、产权登记、土地收回和监督管理等全过程管理出发，构建形成系统完善、统一有序的土地租赁政策。

办法明确定义土地租赁是指市土地储备管理中心将湛江市重点片区范围内的国有建设用地出租给承租人使用，由承租人与市土地储备管理中心签订一定年限的土地使用权租赁合同，并支付租金的行为，具体形式分为两类：租赁期限2年以内；特殊情况不超过15年。

土地租赁不是物权的让渡，承租人不能处分租赁的土地，承租人对所承租的土地只有占有、使用、收益的权利。

（二）关于土地租赁的指导思想和工作原则

办法第五、十一条明确规定了土地租赁的指导思想和工作原则，明确规定土地租赁是一项2年期的过渡性土地有偿使用制度安排，是对土地出让的补充，土地租赁项目不得以盈利为目的。应当严格控制土地租赁的规模，实现土地租赁市场与土地出让市场的良性互补、错位发展，确保土地租赁封闭运行、结果可控。

（三）关于办理程序

办法第二章明确短期土地租赁办理程序，具体按照“项目可行性论证→土地租赁申请→受理审批→招标→确定土地承租人→合同签订”的程序办理。

办法第三章明确长期土地租赁办理程序，即在短期土地租赁程序基础上增加了编制项目建设方案环节，形成“编制项目建设方案→列入年度计划→制定租赁方案→办理有关手续”的程序机制，并进一步完善了土地租赁方案内容。

（四）关于使用期限

对短期使用或用于修建临时建筑物的土地，应实行短期租赁，短期租赁年限一般不超过2年。

特殊情况不超过15年。考虑到国民经济与社会发展规划、城市近期建设规划等期限为5年，租赁不能影响各层次规划和计划的实施，办法明确特殊情况租赁期限不得超过15年，与租赁期限届满后仍需继续使用的，承租人应在届满前两个月内向市土地储备管理中心提出续租申请，市土地储备管理中心根据土地开发情况并征求有关部门意见后，编制续签租赁方案并报市自然资源局批准。

（五）关于地价计收规则

坚持市场化发展方向，参照我市对鼓励发展产业的地价扶持政策，由市土地储备管理中心根据申请，委托具备资格的专业评估机构评估确定土地租赁价格，并编制土地租赁方案报市自然资源局审批。

（七）关于土地收回和到期处置

提前收回租赁土地应当退还承租人剩余土地租金（不计利息），并对地上建筑物进行补偿。地上建筑物补偿根据合同约定的用地性质和剩余使用期限进行评估确定。

土地租赁期限届满前，承租人主动退出的，应按照租赁合同约定完成清场工作，并将土地交还市土地储备管理中心。

土地租赁期限届满前承租人主动退出，或土地租赁期限届满由市土地储备管理中心收回土地的，根据建（构）筑物使用情况和土地后续开发利用的实际需要，建（构）筑物可以不拆除，但不予以补偿。

专此说明。