



## 上海市国有土地租赁暂行办法

(1999年5月31日上海市人民政府发布 根据2002年4月1日起施行的《上海市人民政府关于修改〈上海市植物检疫实施办法〉等19件政府规章的决定》修正 根据2010年12月20日上海市人民政府令第52号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市农机事故处理暂行规定〉等148件市政府规章的决定》修正并重新发布)

### 第一章 总 则

#### 第一条(目的与依据)

为了促进土地资源优化配置和合理利用,完善土地有偿使用制度,根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》和国家有关土地有偿使用的规定,结合本市实际情况,制定本办法。

#### 第二条(适用范围)

本办法适用于本市行政区域内的国有土地租赁活动。

#### 第三条(定义)

本办法所称的国有土地租赁,是指市、区县人民政府按照建



设用地的批准权限，将国有土地以一定年限出租给土地使用者，由土地使用者作为承租人支付租金的行为。

### 第四条（管理部门）

上海市规划和国土资源管理局（以下简称市规划国土资源局）负责本市国有土地租赁的管理工作。

## 第二章 国有土地租赁的范围、条件和程序

### 第五条（租赁的范围）

除商品房项目用地应当通过国有土地使用权出让的方式取得外，其他项目用地可以按照本办法的规定，通过国有土地租赁的方式取得。

### 第六条（承租人的范围）

除法律、法规另有规定外，境内外的自然人、法人和其他组织均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。

### 第七条（租赁的规划要求）

国有土地租赁必须按照本市土地利用总体规划、城市规划、土地利用年度计划和城市规划管理技术规定的要求进行。



### 第八条（租赁的方式）

国有土地租赁可以采取协议、招标、拍卖等方式。

通过协议方式租赁国有土地的，土地使用者应当按照本市有关规定，办理建设项目计划立项、建设用地规划许可、建设用地审批等相关手续。

通过招标、拍卖方式租赁国有土地的，可以参照土地使用权出让的有关程序进行。

### 第九条（租赁合同的签订）

国有土地租赁应当签订租赁合同。

租赁合同由市规划国土资源局、区县土地管理部门（以下简称出租人）与承租人签订。

### 第十条（租赁合同的内容）

租赁合同应当载明以下主要内容：

- (一) 租赁当事人；
- (二) 租赁地块的座落、四至范围和面积；
- (三) 租赁地块的规划用地性质和规划技术参数；
- (四) 租赁年限；
- (五) 租金金额、支付期限和支付方式；
- (六) 租赁当事人的权利和义务；



- 
- (七) 租赁地块上原有的建筑物、构筑物和其他附着物的处置方式及其费用；
  - (八) 租赁地块市政配套设施建设的责任和费用；
  - (九) 租赁地块的交付期限；
  - (十) 项目建设的开工和完成期限；
  - (十一) 租赁合同终止时，地上建筑物、构筑物和其他附着物的处置方式；
  - (十二) 违约责任；
  - (十三) 争议的解决方式；
  - (十四) 当事人约定的其他事项。

租赁合同应当参照使用标准格式。租赁合同的标准格式由市规划国土资源局制订。

### 第十一条（租赁年限）

国有土地租赁的年限可以由租赁当事人双方约定，但不超过下列最高年限：

- (一) 工业用地为 50 年；
- (二) 教育、科技、文化、卫生、体育用地为 50 年；
- (三) 商业、旅游、娱乐用地为 40 年；
- (四) 其他用地为 50 年。



企业法人的国有土地租赁年限，不得超过其营业执照规定的经营年限。

### 第十二条（租金标准）

租赁土地的租金应当符合市场价格水平，并不得低于本市外商投资企业土地使用费标准。

### 第十三条（租赁土地使用权的登记）

承租人应当按照下列规定，向房地产登记机构办理租赁土地使用权登记手续：

（一）租赁合同签订时，租赁地块上原有的建筑物、构筑物和其他附着物已拆除或者土地连同地上建筑物、构筑物和其他附着物一并出租的，承租人应当持签订的租赁合同，办理租赁土地使用权登记。

（二）租赁合同中约定由出租人负责拆除原有的建筑物、构筑物和其他附着物的，应当在出租人按租赁合同约定交付租赁地块后，由承租人办理租赁土地使用权登记。

（三）租赁合同中约定由承租人负责拆除原有的建筑物、构筑物和其他附着物的，出租人应当发给承租人土地临时使用证明；承租人应当在原有的建筑物、构筑物和其他附着物拆除后，办理租赁土地使用权登记。



租赁土地使用权登记后，市规划国土资源局应当向承租人颁发房地产权证书，并在房地产权证书上注明“土地租赁”。

### 第三章 租赁当事人的权利和义务

#### 第十四条（土地开发、利用和经营要求）

承租人应当按照租赁合同约定的规划用地性质、规划要求和其他条件，进行土地开发、利用和经营。

#### 第十五条（规划用地性质或者规划要求的变更）

在国有土地租赁年限内，承租人需改变租赁合同约定的规划用地性质或者规划要求的，必须向出租人和城市规划管理部门提出申请。经批准的，承租人应当与出租人重新签订租赁合同或者签订补充合同，并相应调整租金；不予批准的，出租人或者城市规划管理部门应当书面告知承租人。

#### 第十六条（租赁地块上房地产转让的条件）

以租赁方式取得国有土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照租赁合同的约定进行投资开发，地上建筑物、构筑物和其他附着物已建成；



(二) 承租人已办理租赁土地使用权登记以及地上建筑物、构筑物和其他附着物所有权登记，并取得房地产权证书。

以租赁方式取得国有土地使用权的，转让房地产时，租赁合同载明的权利、义务随之转移。

### 第十七条（租赁地块上房地产转让的限制）

按照租赁合同的约定，受让人必须是境内自然人、法人或者其他组织的租赁地块上房地产，需要向境外的自然人、法人或者其他组织转让时，应当征得出租人的同意。出租人同意转让的，应当由转让的受让人与出租人重新签订租赁合同，并相应调整租金。

### 第十八条（租赁土地使用权的分割）

租赁地块上建筑物、构筑物和其他附着物转让时，其占用范围内的租赁土地使用权随之转让；租赁土地使用权发生分割的，转让的受让人按照受让的建筑物、构筑物和其他附着物的比例，取得相应的租赁土地使用权，并承担租赁合同约定的权利、义务。

租赁土地使用权分割的界限和面积，由租赁地块所在的区、县土地管理部门确定。

### 第十九条（租赁土地使用权的合作、联营）

在国有土地租赁年限内，承租人可以将租赁土地使用权作为



与他人合作、联营的条件。

### 第二十条（租赁地块上房地产的抵押）

在国有土地租赁年限内，租赁地块上依法建成的建筑物、构筑物和其他附着物可以抵押。

抵押物处分后，租赁合同应当由依法取得抵押物的受让人继续履行。

### 第二十一条（租赁地块上房地产的出租）

在国有土地租赁年限内，租赁地块上依法建成的建筑物、构筑物和其他附着物可以出租，但出租年限不得超过国有土地租赁合同约定的年限减去国有土地承租人已租用的年限后剩余的年限。

### 第二十二条（承租人死亡或者变更、终止的处理）

在国有土地租赁年限内，承租人死亡或者依法变更、终止的，租赁关系按照下列规定处理：

（一）承租土地的法人或者其他组织依法终止或者发生合并、分立的，租赁合同可以由依法取得租赁地块上建筑物、构筑物和其他附着物所有权的自然人、法人或者其他组织继续履行；

（二）承租土地的自然人死亡的，租赁合同可以由租赁地块上建筑物、构筑物和其他附着物的合法继承人或者受遗赠人继续履



行。

### 第二十三条（租金的支付）

承租人应当按照租赁合同约定的金额、期限和方式，向出租人支付租金。

租金每年分两期支付；租赁合同另有约定的，从其约定。

租赁合同签订的当年，自租赁地块交付之日起，使用土地不满半年的，免交租金；超过半年的，按照半年的租金金额支付。

### 第二十四条（租金的调整）

租赁土地的租金应当根据最低标准调整的时间和幅度，作相应的调整；租赁合同另有约定的，从其约定，但不得低于同期的最低标准。

### 第二十五条（租金的上缴和租赁地块的税收）

土地管理部门应当将收取的租金上缴财政部门。

承租人使用租赁地块的城镇土地使用税，由税务部门从租金中扣缴。

## 第四章 租赁土地使用权的收回

### 第二十六条（租赁土地使用权的续期）



国有土地租赁年限届满，租赁土地使用权终止。承租人需要继续租赁土地的，应当在届满前6个月申请续期。除根据社会公共利益需要收回租赁土地使用权外，承租人的续期申请应当予以批准。

经批准续期的，承租人应当与出租人重新签订租赁合同，并办理租赁土地使用权登记。

### 第二十七条（租赁土地使用权期满的收回）

国有土地租赁年限届满，承租人虽申请续期但未获批准的，租赁土地使用权由出租人收回，出租人应当对地上建筑物、构筑物和其他附着物给予承租人适当补偿；租赁合同另有约定的，从其约定。

国有土地租赁年限届满，承租人未申请续期的，出租人可以无偿收回租赁土地使用权；租赁合同另有约定的，从其约定。

### 第二十八条（租赁土地使用权的提前收回）

租赁年限未满的土地使用权不提前收回，但有下列情形之一的，可以依照法律规定的程序提前收回：

- (一)为公共利益需要调整使用土地的；
- (二)为实施城市规划调整使用土地的。

### 第二十九条（提前收回租赁土地使用权的程序）



提前收回租赁土地使用权的，出租人应当在收回 6 个月前，将租赁地块的座落、四至范围、收回理由、收回日期通知承租人，并在租赁地块的范围内公告。

### 第三十条（提前收回租赁土地使用权的补偿）

提前收回租赁土地使用权的，出租人应当给予承租人适当补偿。

提前收回租赁土地使用权的补偿金额，应当按照规划用地性质、租赁年限的余期以及地上建筑物、构筑物和其他附着物的价值等，由出租人与承租人协商确定，或者委托具有相应资质的房地产评估机构进行房地产价格评估后确定。

承租人对补偿金额的确定有异议的，可以向人民法院起诉，但租赁土地使用权的收回仍可以按照公告规定的日期执行。

### 第三十一条（租赁土地使用权的交换）

提前收回租赁土地使用权的，出租人可以与承租人协商一致后，将另一地块的租赁土地使用权与承租人交换。

交换租赁土地使用权的，承租人应当与出租人重新签订租赁合同，并办理租赁土地使用权登记。

### 第三十二条（承租人提前终止租赁合同的处理）

在国有土地租赁年限内，承租人要求提前终止租赁合同的，



应当在 3 个月前通知出租人，出租人可以无偿收回租赁土地使用权，并由承租人承担违约责任；租赁合同另有约定的，从其约定。

## 第五章 法律责任

### 第三十三条（违反规划管理规定的处罚）

承租人未按租赁合同约定的规划用地性质或者规划要求开发、利用、经营土地的，由规划管理部门按照相关法规、规章的规定予以处罚。

### 第三十四条（承租人和出租人的违约责任）

出租人未按租赁合同的约定交付租赁地块的，承租人有权解除租赁合同，并可以请求违约赔偿。

承租人未按期支付或者未付足租金的，出租人应当催告承租人支付，并由承租人按日加付 3‰的滞纳金；承租人逾期 2 年未支付租金的，出租人有权解除租赁合同，并可以请求违约赔偿。

承租人未按照租赁合同约定的开发期限或者条件开发、利用、经营土地的，或者擅自转让、转租、抵押租赁土地使用权的，市规划国土资源局或者区、县土地管理部门应当责令其限期改正；逾期不改正的，出租人有权解除租赁合同，无偿收回租赁土



地使用权，并可以请求违约赔偿。

### 第三十五条（复议和诉讼）

当事人对行政管理部门的具体行政行为不服的，可以按照行政复议和行政诉讼法律、法规的规定，申请行政复议或者提起行政诉讼。

当事人在法定期限内不申请复议，不提起诉讼，又不履行具体行政行为的，作出具体行政行为的部门可以依据《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请人民法院强制执行。

## 第六章 附 则

### 第三十六条（对原划拨土地使用权的规定）

本办法施行前，以划拨方式取得国有土地使用权的土地使用者，可以按照本办法的规定，转为以租赁方式使用国有土地。

### 第三十七条（临时用地的租赁）

租赁国有土地临时使用的，可以参照本办法的规定执行。

### 第三十八条（施行日期）

本办法自 1999 年 9 月 1 日起施行。



## 上海市人民政府规章