

高政字〔2024〕17号

高青县人民政府
关于印发《关于国有建设用地使用权年限届满续期的办理意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，县政府各有关部门，各有关单位：

《关于国有建设用地使用权年限届满续期的办理意见》已经县政府常务会议研究通过，现予印发，请认真遵照执行。

高青县人民政府
2024年5月9日

（此件公开发布）

关于国有建设用地使用权年限届满续期的办理意见

为加强土地管理，规范国有建设用地续期程序，督促用地单位依法依规使用土地，促进我县经济高质量发展，经研究并结合我县实际，制定本意见。

一、法律依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》；

（二）《中华人民共和国民法典》；

（三）《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》（国务院令第 55 号）；

（四）《国有建设用地使用权出让合同》（含原有有偿使用合同）的约定；

（五）其他法律法规。

二、工作原则

便民利企，依法依规。国有建设用地使用权年限届满续期以方便群众、为企业解决实际问题为出发点，以进一步优化良好的营商环境为目的，以产权需求为抓手，对申请续期的公民、法人、其他组织在行政审批、税费收取、产权登记等方面提供高效快捷的服务。同时，严格执行法律、法规、政策规定，不得突破法律法规政策底线。

分类施策，应续尽续。全面掌握土地有偿使用信息，按照“符合续期条件、不符合续期条件”进行分类处置。符合续期条件的，

靠前服务搭建续期“快车道”；不符合续期条件的，做好信息梳理汇总，本着“一事一议”的原则，积极探索处置方式，依法妥善予以解决。

着眼全局，维护稳定。对于实际工作中遇到的特殊情况，应立足全局、着眼大局，尊重历史、兼顾现实，审慎稳妥推进，力求平稳过渡、有效衔接。

三、工作内容

（一）续期主体

全县范围内国有建设用地使用权出让（含原有偿使用）合同约定的土地使用年限届满、即将届满以及不满国家规定最高年限的非住宅国有建设用地的土地使用权人。

（二）续期条件

土地使用权人申请继续使用土地，应当符合以下条件：

1. 符合当前国土空间总体规划、详细规划；尚未完成国土空间规划编制的区域，应符合已经法定程序批复的土地利用总体规划或城乡规划；
2. 未擅自改变原批准土地用途；
3. 未列入政府收回、收购、储备计划范围；
4. 权属无争议，无查封、抵押等；
5. 符合产业政策和环保要求；
6. 未欠缴有偿使用价款；
7. 未构成闲置土地；

8. 继续使用土地不影响社会公共利益；
9. 符合其他土地开发利用情况等有关规定。

(三) 续期程序

1. 申请。续期申请人持有资质单位出具的测绘报告（电子版及纸质版 原件）、土地出让或有偿使用合同（复印件）、不动产登记证书或国有土地使用证（复印件）、房产证（复印件）、申请书（原件）等材料提出申请。

2. 受理。县自然资源局受理报件、出具规划意见。

3. 报批。符合续期条件的，由县自然资源局拟定续期方案报县政府批准、公示。

4. 登记。县政府批准、公示后，土地使用权人持批文、土地出让或租赁合同、出让金或租金发票等有关材料到不动产登记窗口办理不动产变更登记。

(四) 续期方式

申请人可选择以下方式办理续期手续：

1. 协议出让；
2. 协议租赁；
3. 划拨。

(五) 续期年限

1. 土地出让年限届满准予续期的，其土地使用年限按原土地出让或有偿使用合同到期时间开始计算，续期年限至法律规定的最高年限。

2. 因历史原因未明确到期时间的土地，其出让年限自签订土地出让合同(含有偿使用合同)之日始至法律允许的最高年限(商业用地 40 年、工业用地 50 年)止。

(六) 续期价格

由政府购买服务委托第三方技术单位结合基准地价进行评估后报县招拍挂领导小组会集体研究确定。

土地估价基准日的确定：

1. 个体经营户所用商住(商业)用地：按到期之日所在区域的基准地价进行确定。

2. 其他(工业用地、商业用地等)采用“分段式”：

①到期之日始至申请续期之日止：土地估价基准日按到期之日所在区域的基准地价进行确定。

②申请续期之日始至法律允许的最高年限止：按《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知》(淄政发〔2023〕5号)予以确定。后续城镇基准地价如有调整，按市政府批准并公布的予以确定。

(七) 登记

依据《不动产登记暂行条例实施细则》第二条，“房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致”，完成土地使用权续期后，土地使用权人可办理不动产权证书，实现“房地一并登记”。

四、未申请续期或申请续期未获批准的法律责任

（一）依法依规收回国有土地使用权、注销土地使用证，原土地使用权人应当交还土地

拒不交还土地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第八十一条、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）第五十九条规定，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期交还土地，处以罚款（罚款额为非法占用土地每平方米100元以上500元以下）。

逾期仍不交还的，依法申请人民法院强制执行。

（二）地上建筑物及其他附着物

1.原出让合同（含有偿使用合同）有约定的，按约定履行。

2.原合同未约定或约定不明确的，依据《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》（国务院令第55号）第四十条，土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家**无偿**取得，土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。

（三）缴纳有偿使用费

原土地使用权人需缴纳自到期之日始至收回之日为止的国有建设用地有偿使用费。土地估价基准日按到期之日所在区域的基准地价进行确定。

五、工作分工

（一）镇办辖区内个体经营户

一是本辖区内个体经营户所用国有土地已到期或即将到期

的，由各镇办负责向其送达《关于土地使用权期满续期告知书》并填写回执(详见附件1)。同时，依据《土地管理法》等法律法规告知其有关法律事项和相关法律后果。

二是由各镇办负责梳理汇总土地有偿使用信息，填写《xx镇/xx街道办国有建设用地续期土地统计表》(详见附件2)。

(二) 机关企事业单位

全县机关企事业单位应开展自查，全面梳理本单位所用的机关团体、公共基础设施等到期用地并填写《全县机关企事业单位到期国有建设用地统计表》(详见附件3)，主动联系县自然资源局，积极配合收回土地使用权后依法办理划拨手续。

(三) 其他

由县自然资源局负责向土地使用权人送达《关于土地使用权期满续期告知书》并填写回执。同时，依据《土地管理法》等法律法规告知其有关法律事项和相关法律后果。

六、工作要求与保障措施

提高认识，加强领导。各单位要扛牢政治责任、切实履职尽责，充分认识开展土地续期工作的重要性和必要性，加强协作、密切配合，全力推动国有建设用地使用权续期政策落地见效，坚决避免国有资产收益流失，切实保护国家利益。

加大宣传，营造氛围。各单位应积极利用官方微信公众号、村居微信群、移动广播车、村广播等媒介加大土地续期政策宣传，宣传办理政策、办理流程等，引导土地使用权人牢固树立依法用

地的观念，主动申请办理续期，着力在全县上下构建“人人守土、人人爱土”的良好氛围。

各镇办办理本辖区内届满续期已完成缴费总金额的 10%，由县财政拨付给各镇办用作工作经费。

- 附件：1、关于土地使用权期满续期告知书（模板）及送达回执
- 2、xx 镇/xx 街道办国有建设用地续期土地统计表
 - 3、全县机关企事业单位到期国有建设用地统计表
 - 4、工作开展实施细则
 - 5、续期申请书

附件 1

关于土地使用权期满续期告知书（模板）

XXXXXXXXXXXXXXXXXX:

你单位取得的位于 XXXXXXXXXXXX 的国有建设用地一宗，土地面积 XXXXXX 平方米，土地用途 XXX 用地，该土地土地使用权终止日期为 XXXX 年 XX 月 XX 日。

依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）《中华人民共和国城市房地产管理法》《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》等有关法律法规和文件规定：

1. 土地使用权出让合同约定的使用期限届满，原出让合同（含有偿使用合同）未约定或约定不明确的，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家**无偿**取得。

2. 土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。拒不交还土地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第八十一条、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）第五十九条规定，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期交还土地，处以罚款（罚款额为非法占用土地每平方米 100 元以上 500 元以下）。

逾期仍不交还的，依法申请人民法院强制执行。

3. 土地使用权人继续使用土地的，可以申请续期，支付土地使用权出让金，并办理登记。

经查阅，你单位名下该土地土地使用期限已届满。现告知你单位，若继续使用土地，请你自收到本告知书之日起 15 个工作日内，提供有效身份证明（身份证原件及复印件、营业执照副本原件及复印件）、土地出让或有偿使用合同（复印件）、不动产登记证书或国有土地使用证（复印件）、房产证（复印件）、申请书（原件）等相关资料至 xx 镇/xx 街道办 xx 室，经汇总后统一提报县自然资源局依法办理土地使用权期满续期相关手续。

经告知，若未及时申请续期，原出让合同（含有偿使用合同）未约定或约定不明确的，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家**无偿**取得。

特此告知。

XXXXXXXXXXXX

2024 年 xx 月 xx 日

（联系电话：0533-xxxxxxx）

告知书送达回执

编号：

法律文书 名称及文号	关于土地使用权期满续期告知书
受送达人	
送达人	
送达地点	
受送达人 签名或盖章	年 月 日
代收人签名 或盖章	年 月 日
送达方式	
送达日期	年 月 日
送达人签名	年 月 日
备注	

附件 2

xx 镇/xx 街道办国有建设用地续期土地统计表

填报单位：

填表人及联系方式：

单位：公顷

序号	所在镇办	土地使用权人	现土地使用权人	面积	坐落位置	土地用途	经核实后土地实际使用用途	出让起始时间	出让终止时间	联系方式	备注
1											
2											
3											

填表说明：1、面积、土地用途、出让起止时间信息来自土地有土地证、土地出让合同（含有偿使用合同）。2、其他说明详见工作开展实施细则。3、联系方式：县自然资源局 0533-6967744。

附件 3

全县机关企事业单位到期国有建设用地统计表

填报单位：

填表人及联系方式：

单位：公顷

序号	土地使用权人	面积(公顷)	坐落位置	土地用途	出让起始时间	出让终止时间	备注
1							
2							
3							

填表说明：1、各单位应全面梳理本单位所用土地，逐宗填写本表。

2、面积、用途、出让起止时间信息来自土地证、土地出让合同（含有偿使用合同）。

3、联系方式：县自然资源局 0533-6967744。

附件 4

工作开展实施细则

1. 集体土地不在续期范围内。

2. 非经济开发区、化工产业园区范围内工业用地到期的，依据《关于“十四五”推进沿黄重点地区工业项目入园及严控高污染、高耗水、高耗能项目的通知》（发改办产业〔2021〕635号），在经济发展部门、环保部门出具符合产业政策和环保要求的说明后，可申请办理续期。

3. 拟申请续期的土地，各镇办应通过查看土地使用权人土地证、土地出让合同（含有偿使用合同）、现场核查等方式逐宗甄别：

（1）是否为非住宅用地。住宅用地（居住用地）不在续期范围内，请根据所获取的信息填写《xx镇/xx街道办国有建设用地续期土地统计表》中“经核实后土地实际使用用途”一栏，并提供相应佐证材料。

土地实际使用用途分类：商住、商业、住宅、工业、仓储、其他（需备注用途）。

（2）是否已转让。若已变更土地使用权人，请督促现土地使用权人申请办理续期。同时，请将实际土地使用权人填入《xx镇/xx街道办国有建设用地续期土地统计表》中“现土地使用权人”一栏，并提供相应佐证材料。

(3) 土地面积、使用起止年限是否有误。若存在出入，请将正确信息填入《xx 镇/xx 街道办国有建设用地续期土地统计表》，在“备注”一栏中说明并提供相应佐证材料。

4. 尚未完成国土空间规划编制的区域，在符合已经法定程序批复的土地利用总体规划或城乡规划前提下，由属地镇办出具《关于 xx 续期土地纳入规划成果的承诺》(后附)，县自然资源局出具规划意见。

5. 商住用地续期面积的确定。

(1) 无佐证材料但经现场勘查土地实际使用用途为商住的。

由测绘单位对续期土地上从事商业经营、日常居住的现状测建筑面积占总建筑面积比例折算出本次续期的商业用地面积(折算后的商业用地比例不得低于续期土地面积的 30%)、自动续期的住宅用地面积，并于勘测定界图、宗地图中标明写清。

关于建筑面积的确定，属地镇办、测绘单位、土地使用权人应共同出具说明，承诺数据真实有效。

(2) 土地证、出让合同(含有偿使用合同)及其他佐证材料能证明土地用途为商住用地，且正常从事商业经营活动的：

① 商业用地、住宅用地比例明晰的，正常程序续期。

② 无用地比例或用地比例不明晰的，按上条建筑面积比例折算用地面积比例方式确定本次拟续期的商业用地面积，且折

算后的商业用地比例不得低于续期土地面积的 30%。

(3) 土地证、出让合同(含有偿使用合同)及其他佐证材料能证明土地用途为商住用地,但经现场勘查土地实际使用用途已不从事商业经营活动的:

由土地使用权人出具承诺书(承诺后续重新进行商业经营活动前主动申请补缴土地出让金),报县政府研究同意,可按住宅用地自动续期。

6.续期价格各镇办可依据基准地价(后附)为续期申请人进行大致估算。估算价格仅供参考,最终价格由政府购买服务委托第三方技术单位进行评估后报县招拍挂领导小组会集体研究确定。

7. 续期及出让金缴纳方式

(1) 工业用地可采取弹性年限出让方式办理续期,最高年限 50 年。

5 年期修正系数 0.2221,续期价格=50 年期总价*0.2221;

10 年期修正系数 0.4004,续期价格=50 年期总价*0.4004;

20 年期修正系数 0.6582,续期价格=50 年期总价*0.6582;

30 年期修正系数 0.8243,续期价格=50 年期总价*0.8243;

40 年期修正系数 0.9312,续期价格=50 年期总价*0.9312;

50 年期修正系数 1,续期价格=50 年期总价*1。

(2) 工业用地采取协议租赁方式办理续期的,一般租赁年限不低于 5 年,最高为 20 年。

先租后让、租让结合的，先行租赁期限由合同约定，但不超过 20 年，转为出让时，租让年限合计不得超过该宗土地法定出让最高年限。

依据《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）、《山东省自然资源厅等部门关于印发山东省国有建设用地弹性供应暂行办法的通知》（鲁自然资规〔2022〕3号），采取长期租赁的，一是租赁期间租金不调整的，按不低于该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定年租金标底；二是租金调整的，按该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定首期年租金标底，租金调整周期不低于 5 年，以后各期租金标准依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不高于上期租金的 10%，具体涨幅由县自然资源局组织对拟租赁地块进行评估，经县政府集体研究、集体决策综合确定。

租赁获得国有建设用地使用权期间不可抵押贷款。

（3）分期缴纳出让金：一期于签订合同 30 天内完成缴纳，二期于签订合同后一年内完成缴纳。

分期缴纳出让金将产生利息。

8. 续期材料报送以镇办为单位，报送时应按照“成熟一批、报送一批”原则，以便集中组卷提报县招拍挂领导小组会研究及申请县政府行文，不宜单宗或几宗零星报送。

9. 测绘报告、地价评估报告由政府购买服务委托资质单位

提供。

10.符合续期条件但受历史遗留因素影响的土地，应全面梳理汇总信息后报县政府常务会集体研究、集体决策，依法依规处置。

11.本通知发布后，如国家或省市出台国有建设用地使用权续期规定，与本意见不一致的，按上级规定执行。

12.其他未尽事宜可联系县自然资源局，由县自然资源局负责解释 0533-6967744。

关于 xx 续期土地纳入规划成果的承诺

县自然资源局：

土地使用权人 xx（身份证号：xxxxxxxx）续期土地，位于高青县 xx 镇 xx 村，占地 xx 亩（xx 平方米），鉴于目前镇级上位规划未编制完成，本着实施求实，妥善解决人民群众土地续期问题，现申请贵单位出具 xx 土地续期的规划意见，用于办理土地续期手续。

我单位承诺，将该土地使用权人续期土地纳入规划管控范围（所在镇国土空间规划、详细规划）。

xx 镇人民政府/xx 街道办事处

2024 年 xx 月 xx 日

高青县城区基准地价

基准 地 价 级 别	商业用地		工业用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	1650	110	450	30
二级	1320	88	435	29
三级	945	63	405	27
四级	615	41	375	25

高青县镇政府驻地基准地价

区县	镇	基准地价					
		商业用地				工业用地	
		一级		二级			
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
高青县	高城镇	585	40	510	35	375	25
	青城镇、唐坊镇	585	40	510	35	335	22.33
	木李镇、花沟镇、黑里寨镇	570	39	495	34	325	21.67

附件 5

续期申请书

本人/本单位 xxxx，身份证号/企业社会信用代码：xxxx，
xx 年取得位于 xxxx 的国有建设用地一宗，面积 xxxx 平方米，
用途为 xxxx 用地。该宗地使用权于 xx 年 xx 月 xx 日届满到期，
现申请办理续期手续。

申请人/申请单位：xxxx

xx 年 xx 月 xx 日

高青县人民政府办公室

2024年5月9日印发
