

关于国有建设用地使用权续期的 若干意见

（盘政办发〔2019〕23号 自2019年5月20日起
实施）

为规范土地管理，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国物权法》《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，结合我市实际，提出如下意见。

一、适用范围

本意见适用于全市范围内国有非住宅用地使用权到期续期的办理。国有建设用地使用权续期，是指在我市实施土地有偿使用初期，部分土地使用权出让期限设定较短，与国家规定的土地使用权出让最高年限差距较大，目前面临土地使用权已到期或即将到期需要续期的情形。

以下情况不适用于本意见：一是产权人要求不按照本意见第四条规定的续期年限办理的，二是产权人要求改变土地用途的，三是产权人要求

改变土地使用条件的。

二、办理程序

土地使用权到期的，由产权人向土地所在辖区县级自然资源管理部门提出续期申请，并按以下程序予以办理：

（一）产权人提出续期申请；

（二）申请资料初审，符合续期条件的，按规定确定续期出让价格，拟定《国有建设用地使用权续期出让供地方案》，报本级人民政府批准后实施；

（三）协议出让土地，签订土地使用权出让合同，由受让人缴纳土地出让金；

（四）印发批准文件；

（五）同一宗地内存在多个产权人的，允许产权人单独申请续期。在第一个申请人续期年限内，其他产权人提出续期申请的，按照第一个申请人申请续期时的《国有建设用地使用权续期出让供地方案》办理。

三、城市规划审核

土地使用权首轮出让未满足相应土地用途出让最高年限的，按批准建设时的城市规划继续执行。划拨土地使用权申请有偿使用的，在规划审

核方面可以参照本意见。

四、续期年限

按照本意见续期的，续期年限为对应土地用途土地使用权出让最高年限减去首轮出让年限。宗地内建筑要符合批准使用条件，续期后未经批准不得扩建。土地使用权续期起始时间为首轮出让到期日的次日。

五、申请要件

申请人申请土地使用权续期的，要提供以下材料：

- （一）续期申请书；
- （二）原权利证书、批准文件或其他可以证明权属的文件；
- （三）产权人身份证明文件；
- （四）权属面积发生变化的情形，需要申请人提供《不动产权测绘报告》。

六、土地出让金

办理续期的，土地使用权受让人要按合同约定缴纳土地出让金。

- （一）单宗地独有的，直接评估土地出让价格，作为土地出让价格参考依据。
- （二）宗地共有或建筑无法分摊土地的，统

一按基准地价还原至楼面地价，乘以楼层修正系数，并按约定年期修正后作为出让价格确定参考依据。商业用地楼层修正系数为：一楼 1.5、二楼 0.8、三楼及以上 0.5，工业用地、公共管理与公共服务用地等不进行楼层修正。

（三）使用年期届满的行政划拨性质土地，以及清理土地隐形市场工作中转为出让土地但首轮出让未达到国家规定的土地使用权出让最高年限而土地使用年期已届满的，按照评估价格的 40%收取土地出让金。

七、本意见自发布之日起实施，执行期间，若国家和省出台相关政策，按照国家和省相关政策执行。

八、本意见由市自然资源局负责解释。