

LCCR-2025-0130001

聊城市行政审批服务局
聊城市自然资源和规划局
聊城市住房和城乡建设局
聊城市国防动员办公室
国家税务总局聊城市税务局

文件

聊行审字〔2025〕17号

关于印发《聊城市工业项目租赁土地办理建设手续实施办法（试行）》的通知

各县（市、区）、市属开发区行政审批服务局（部）、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、国防动员办公室、税务局：

为优化营商环境，盘活存量土地，优化土地资源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，根据有关法律法规和规范性文件规定，结合我市实际，研究制

定了《聊城市工业项目租赁土地办理建设手续实施办法（试行）》，现予以印发，请结合实际参照执行。



聊城市行政审批服务局



聊城市自然资源和规划局



聊城市住房和城乡建设局



聊城市国防动员办公室



国家税务总局聊城市税务局

2025年7月7日

聊城市工业项目租赁土地办理建设手续 实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步优化营商环境，盘活存量土地，优化土地资源配置和节约集约利用，助推项目招引落地，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《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》《关于推行租赁土地办理工业项目审批手续的通知》（鲁建审改字〔2025〕1号）等有关法律法规和规范性文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的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使用，由承租人在一定年限内使用的土地。

第三条 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。

第四条 土地租赁应遵循依法依规、诚实守信、公平自愿、公开公正的原则。

第五条 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，适用本办法。

法律法规和政策另有规定的，从其规定。

第六条 本办法所称的工程建设审批手续是指立项、建设工程规划许可证、防空地下室报建审批、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。

第二章 基本规定

第七条 出租人和承租人应合法合规使用土地，不得违反法律法规及《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权划拨决定书》约定的相关内容。

第八条 建设用地使用权出租，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，且不得超过 20 年。

第九条 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、不动产权证载明的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。

第十条 出租人与承租人应当约定租赁土地及地上建筑物（建设前和建成后）有关的税、规费等相关费用的缴纳义务人，并根据法律法规的规定依法依规进行缴纳。

第十一条 承租人履行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。

第十二条 建设用地使用权在租赁前存在抵押的，出租人应书面告知承租人，并将土地出租及同意承租人新建、扩建、改建等事宜书面告知抵押权人。对于采取融资租赁的资产处置方式租赁土地的，应取得抵押权人同意。

第十三条 地上建筑物、构筑物的权利认定：

（一）租赁期间，出租人同意并支持承租人以自己名义在承租的土地上新建、扩建、改建为生产、经营、生活服务的建筑物、构筑物，并承认建设的建筑物、构筑物的所有权人为承租人，保证不侵犯承租人在承租土地上建设的建筑物、构筑物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利，但承租人违反法律法规、详细规划、出让合同或土地租赁合同另有约定的除外。

（二）租赁期间，承租人不得办理在承租的土地上新建、扩建、改建的建筑物、构筑物的不动产登记手续。

（三）出租人和承租人应在租赁合同中明确租赁期满后，土地或地上建筑物、构筑物的处置方式，确保土地及地上建筑物、构筑物权属一致。

鼓励租赁双方采取融资租赁的资产处置方式处置租赁土地，租赁合同期限届满后双方约定土地使用权归属承租人，并按规定办理土地不动产权的转移登记；对于承租人租赁部分土地用于新建工业厂房的，可参照适用《关于规范工业标准厂房分割及分割转让登记的指导意见（试行）》（鲁自然资规〔2024〕7号）的规定，在租赁合同期限届满后办理工业厂房的不动产登记证书，实施整宗土地使用权共有。对于租赁期满后出租人购买承租人建设的地上建筑物、构筑物的，应到行政审批部门办理建设手续变更，按地上建筑物、构筑物评估价格结算后，可申请办理不动产登记。

第十四条 租赁期间，承租人原则上不得转租土地，因特殊原因确需将租赁土地及地上所有建筑物、构筑物整体转租转让的，需取得出租人同意。

第十五条 租赁期间，未经承租人同意，出租人原则上不得处置租赁土地，法律法规另有规定的除外，且承租人享有优先购买权限。出租人原则上不得办理土地使用权抵押，确需抵押的，需取得承租人的同意。

第十六条 经依法处置，确需变更建设用地使用权人或承租人建设的建筑物、构筑物所有权人的，新的建设用地使用权人和新的建筑物、构筑物所有权人应当继续履行原土地租赁合同的规定。

第十七条 建设用地使用权期限届满，出租人申请续期未获批准的，地上建筑物、构筑物及其附属设施按照法律法规的规定和土地出让合同的约定处置。

第十八条 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）租赁期限；
- （四）承租人拟在该地块建设的项目基本情况，包括位置、面积、层数、结构形式、用途等；
- （五）整宗土地部分租赁的，整宗土地的出入口、道路通行、供电供水排水等公共设施共用权限的约定；
- （六）租金标准和租金调整的时间、幅度；
- （七）租金的支付时间和方式；
- （八）租赁地块交付的条件和时间；
- （九）租赁合同终止时土地使用权或地上建筑物、构筑物的处置，包括一方违约，根据约定导致合同提前终止的，土地使用权或地上建筑物、构筑物的处置；
- （十）政府因公共利益需要收回土地使用权，地上建筑物、构筑物的处置方式；
- （十一）双方的权利义务；

(十二) 违约责任, 包括一方违约, 根据约定导致合同提前终止的赔付责任;

(十三) 争议解决方式;

(十四) 合同的变更和终止;

(十五) 本办法第十条至第十八条的内容;

(十六) 其他约定的事项。

第十九条 在办理项目建设审批手续时, 土地租赁合同和建设用地使用权证明共同组成使用土地的证明文件。

第三章 办理程序

第二十条 对于需要编制修建性详细规划的项目, 应以整宗土地为标准进行编制, 由出租人或出租人和承租人共同申报。

第二十一条 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, 需要编制修建性详细规划的, 还应当提交审定的修建性详细规划, 建设工程设计方案审定后, 由行政审批部门核发承租人为建设单位的建设工程规划许可证。

第二十二条 依据《人民防空工程建设管理规定》, 建设项目需履行人防义务的, 由承租人结合建设工程规划许可、

建筑工程施工许可手续办理，同步向行政审批部门申请办理防空地下室报建审批手续。

第二十三条 建设项目属于特殊建设工程的，应实行消防设计图纸和施工图图纸联合审查，承租人向住建部门和行政审批部门进行图纸送审，由图审机构核发建设单位为承租人的图审合格书，行政审批部门核发承租人为建设单位的特殊建设工程消防设计审查意见书。

第二十四条 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、施工合同、图审合格书、消防设计审查意见书等材料，由行政审批部门核发承租人为建设单位的建筑工程施工许可证。

第二十五条 工程竣工并达到相关条件后，承租人可申请办理联合验收：建设单位按规划许可文件和建设条件要求建设完成（或具备分期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。参与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承租人为建设单位的联合验收结论意见文书。

第二十六条 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 附 则

第二十七条 本办法具体条文由聊城市行政审批服务局、聊城市自然资源和规划局、聊城市住房和城乡建设局、聊城市国防动员办公室、国家税务总局聊城市税务局根据各自职能职责负责解释。

第二十八条 本办法自 2025 年 8 月 8 日起施行，有效期至 2027 年 8 月 7 日。