**泰安市国有建设用地供应管理办法**

**（草案征求意见稿）**

第一章 总 则

第一条【立法目的】为了规范国有建设用地供应行为，加强土地开发利用管理，提高节约集约用地水平，根据《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》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本市行政区域内国有建设用地供应和利用管理活动，适用本办法。

本办法所称国有建设用地供应，是指市、县（市、区）人民政府通过划拨、出让、作价出资（入股）、租赁等方式将国有建设用地使用权提供给单位、个人使用的行为。

第三条【立法原则】国有建设用地供应应当符合国土空间规划要求，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，遵循政府主导、规划统筹、节约集约、绿色发展的基本原则。

第四条【政府职责】市、县（市、区）人民政府负责统筹国有建设用地供应管理工作，研究决定国有建设用地供应和利用管理涉及的重大事项，负责年度供应计划、供应方案等事项的审批。

市人民政府负责市辖区内商业、旅游、娱乐和商品住宅等四类经营性用地的公开出让以及认为应当管理的其他工作；区政府负责辖区内国有建设用地划拨、协议出让、作价出资（入股）、租赁、转让、利用、收回以及上述四类经营性用地以外国有建设用地的公开出让等供应管理工作。市辖区内国有建设用地供应同时涉及泰山区、岱岳区的，由最先受理的自然资源部门所在区人民政府审批。

市人民政府可以委托国家或者省人民政府批准设立的经济技术开发区、高新技术产业开发区，承担其管理范围内的国有建设用地供应和利用管理工作。

第五条【部门职责】市、县（市、区）自然资源和规划部门负责组织、协调本行政区域内国有建设用地供应和利用管理工作，组织编制年度供应计划，拟订供应方案。

发展改革、教育、工业和信息、民政、财政、生态环境、住房城乡建设、城市管理、商务、文化和旅游、卫生健康、应急、行政审批服务、体育、林业、税务等部门单位，按照各自职责做好国有建设用地供应和利用相关工作。

第六条【地价管理】市、县（市）人民政府建立以公示地价为核心的土地市场价格体系。公示地价由市、县（市）自然资源和规划部门组织制定，经同级人民政府批准后公布实施并动态更新。

第二章 国有建设用地供应

第一节 一般规定

第七条【规划条件】国有建设用地供应前，应当依据详细规划，合理设定供应宗地，逐宗确定拟供应宗地规划条件。规划条件应当符合下列要求：

（一）合理划定拟供应宗地界线，形状规整；

（二）宗地的容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等指标科学合理；

（三）涉及文物、历史建筑、传统风貌建筑、历史文化遗迹、古树名木、管道管线等有特殊保护要求的宗地，明确避让管控范围；

（四）明确宗地具体公建配套要求；

（五）带建（构）筑物供地的，需明确保留建（构）筑物的面积、位置等信息，并附建（构）筑物供应红线。

用地预审与选址意见书明确的规划要求达到规划条件深度的，可以作为规划条件使用。

第八条【底线控制】在满足安全、消防、环保等要求的前提下，对危旧住房改造等城市更新项目，对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准以及绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，可以通过技术措施以不低于现状条件为底线控制。

第九条【净地供应】实行净地供应制度。拟供应的国有建设用地，土地及建（构）筑物权属清晰，补偿安置落实到位，没有法律经济纠纷，规划条件明确，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所需的基本条件。

第十条【带建筑物供应】拟供应的国有建设用地带有确需保留的建（构）筑物的，政府指定部门没收或收回后，应当根据建（构）筑物类型，组织建（构）筑物安全鉴定、消防安全鉴定、环境影响评价等，提出保留意见，评估确定价值。由自然资源和规划部门拟定国有建设用地带建（构）筑物供应方案，经市、县（市、区）人民政府批准后，可以带建（构）筑物供应。

带建（构）筑物的国有建设用地供应后，保留建（构）筑物价款由财政部门收缴，并由政府指定部门将建（构）筑物移交至土地使用权人。

第十一条【混合用地供应】对不同用途高度关联、需要整体规划设计、确实难以分割供应的混合用途建设项目用地，可以按照一宗土地实行整体供应，并在规划条件中明确各自用地比例和建筑面积。

单宗土地混合两种以上土地用途的，以地上建筑面积最大的土地用途确定主导土地用途，且主导土地用途的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例不小于50%。按不同用途分项评估后确定出让低价。

第十二条【有偿使用价款支付】国有建设用地有偿使用价款包括划拨价款、出让价款和租金。其中，划拨价款由财政部门负责评审、出让价款和租金由自然资源和规划部门组织土地评估机构评估，并报同级人民政府确定。

划拨价款、出让价款原则上应当一次性缴清；出让价款经协商分期缴纳的，按照出让合同约定缴纳。出让价款的20%作为出让合同定金。租金按年支付的，在申请办理不动产首次、转移、变更、抵押登记前，应当按照租赁合同约定缴清截至登记时点的年租金。有偿使用价款未按照要求缴清的，不得办理不动产登记。

有偿使用价款由税务部门负责征缴催缴入库。自然资源和规划、财政、税务等部门应当建立征缴信息推送机制，确保信息实时共享。

第十三条【地上、地下空间利用】地上、地表、地下空间可以分层设立国有建设用地使用权。

地上、地下空间国有建设用地使用权的取得方式、使用年限以及产权限制条件、供应程序等，本办法有明确规定的，按照规定执行；没有明确规定的，参照地表上同类用途国有建设用地的相关规定执行。

第十四条【土地交付】建立交地确认制度。自然资源和规划部门应当与国有建设用地使用权人签订交地确认书。自交地确认书签订之日起，视为已将土地交付给国有建设用地使用权人。

第二节 划 拨

第十五条【划拨范围】下列国有建设用地，经市、县（市、区）人民政府批准，可以以划拨方式供应：

（一）国家机关用地和军事用地；

（二）城市基础设施用地和公益事业用地；

（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；

（四）非营利性的养老服务设施、人防工程、公园广场、烈士陵园、文物古迹及保护展示、具有文化价值的遗址保护展示、革命遗址保护、名人故居保护、用于集体宗教活动的宗教活动场所等建设项目用地；

（五）消防（含消防站、消防通信以及指挥训练中心等）、垃圾消纳（含配建的资源化利用）、保障性住房等建设项目用地；

（六）法律法规规定的其他用地。

前款第四项、第五项规定的建设项目性质，由市、县（市、区）相关主管部门出具书面认定意见。

第十六条【申请划拨主体】国有建设用地划拨的，自然资源和规划部门应当以建设项目审批、核准、备案文件记载的建设内容为依据判断是否符合划拨供应范围，不得对民间投资、外商投资项目区别对待。

申请以划拨方式供应公益性或者非营利性的建设项目用地，建设单位应当提供自身为非营利性质的相关材料，包括但不限于民办非企业单位登记证书、社会服务机构登记证书和相关主管部门出具的书面认定意见等。

第十七条【划拨价款】划拨价款按照下列标准计算：

（一）使用新征收集体土地的，按照实际征地成本与计提专项资金确定；

（二）使用国有存量建设用地的，按照现状建设用地取得成本与计提专项资金确定；取得成本低于相应区域征地区片价或者无法核定的，按照征地区片价确定；

（三）使用政府储备土地的，按收储成本确定；

（四）单独选址的项目，土地划拨前建设单位已经实际足额支付土地补偿费、安置补助费等征地费用的，不再另行支付划拨价款。

机关事业单位用地，城市道路、公园与绿地等城市基础设施用地，政府投资的教育、博物馆、图书馆、烈士陵园、文物古迹保护展示、革命遗址保护等公益性或者非营利性建设项目用地，可以无偿划拨方式供地。

第十八条【划拨变协议出让】在符合国土空间规划的前提下，划拨国有建设用地经县（市、区）人民政府批准并按照规定补缴出让价款后，可以为原划拨土地使用权人办理协议出让。

本办法实施前，在城镇开发边界内，原划拨土地使用权人已依法取得不动产权证书的划拨国有建设用地，因规划调整不再符合现行规划要求的，可以按照不动产权证书记载的土地用途办理协议出让。

第三节 出 让

第十九条【招拍挂要求】工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当依法采用招标、拍卖或者挂牌的方式出让，但法律法规另有规定的除外。

鼓励采用招标、拍卖或者挂牌出让方式有偿使用其他国有建设用地。

联合竞得国有建设用地的，建设用地使用权由联合体共有，不得以联合体共同竞买为由进行分割办证。

第二十条【工业用地出让】鼓励工业用地采取标准地加带方案公开出让方式或者其他灵活方式供应。鼓励工业用地在不突破最长出让期限的范围内实行弹性年期出让。

工矿、仓储用地单宗土地供应面积不得小于十五亩，属于增资扩产的工矿、仓储用地不受最小面积限制。

第二十一条【回迁棚改用地】棚户区改造、新批准立项的回迁安置（含城中村改造）和城中村改造预留发展空间等项目用地应当采取招标、拍卖或者挂牌方式出让，将拆迁补偿安置内容写入建设条件意见书，作为国有建设用地出让的依据之一。

第二十二条【协议出让要求】具有下列情形之一的国有建设用地，经市、县（市、区）人民政府批准，可以采取协议出让方式，直接与土地使用权人签订出让合同：

（一）实施特许经营的公用设施用地；

（二）连通两宗已设定产权地块的地上、地下空间；

（三）鉴定为C级和D级危房改造用地以及因实施危房改造需与周边地块整合开发利用的；

（四）出让期限届满，经批准同意续期的；

（五）土地使用权人混合利用开发自有土地的（不含住宅类项目）；

（六）法律法规规定的其他情形。

第二十三条【出让期限】国有建设用地出让期限按照国家有关规定执行。

实施特许经营的公用设施用地，出让期限不得超过特许经营期限。

涉及多种用途的混合用地，应当按照混合用地所包含的具体土地用途分别确定出让期限，出让期限不得超过该土地用途的法定最长期限。

第二十四条【搭配出让】商业服务业、住宅等用地之间，产业用地与商业服务业、住宅等用地之间，产业用地之间可以搭配出让。搭配地块不超过两宗，并明确宗地的具体用途和规模。

搭配产业用地出让的，县（市、区）人民政府应当明确产业类型、生产技术、产业标准、产品品质等产业用地需求，可以将附带规划设计方案、基础设施要求、功能建设要求、运营管理要求等作为前置条件。

第四节 作价出资（入股）

第二十五条【作价出资（入股）情形】下列国有建设用地，经市、县（市、区）人民政府批准，可以采取作价出资（入股）方式供应：

（一）政府投资建设不以营利为目的，具有公益性质的农产品批发市场项目用地，但禁止改变用途和性质；

（二）标准厂房、科技孵化器用地；

（三）与社会资本共同投资建设的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目。

第二十六条【方案拟定】以作价出资（入股）方式供应国有建设用地的，由市、县（市、区）相关主管部门会同自然资源和规划部门拟定作价出资（入股）方案，报同级人民政府批准。

作价出资（入股）金额按照土地市场价格确定，使用期限不得超过对应用途出让法定最长期限。

第二十七条【出资代表】以作价出资（入股）方式供应国有建设用地的，市、县（市、区）国有资产管理部门代表政府依法履行出资人职责。

与社会资本共同投资建设的，市、县（市、区）国有资产管理部门应当与社会资本方签订国有建设用地作价出资（入股）合同，明确各方权利义务。

第五节 租 赁

第二十八条【租赁范围】除房地产开发项目外的国有建设用地，可以通过短期租赁和长期租赁方式供应。

短期租赁期限不得超过五年；长期租赁期限为五年至二十年，期满可以续期。

国有建设用地租赁可以采取协议、招标或者拍卖的方式。通过招标或者拍卖方式租赁的，参照国有建设用地出让招标或者拍卖的有关程序进行。

第二十九条【方案拟定】国有建设用地租赁的，市、县（市、区）自然资源和规划部门应当拟定租赁方案，报同级人民政府批准，并与承租人签订租赁合同。

租赁合同应当包括宗地位置、面积、土地用途、租赁期限、租金标准、支付途径、租金标准调整时间和幅度、权利义务、到期处置规则、违约责任等内容。

租赁期限届满前承租人申请继续租赁的，应当在期限届满前六个月提出。经批准同意续期的，重新签订租赁合同。

第三十条【先租后让】以先租后让方式供应工业、公共服务等国有建设用地的，建设项目达到国有建设用地租赁方案及租赁合同约定的条件后，承租人可以向市、县（市、区）自然资源和规划部门申请将租赁转为出让，经同级人民政府批准后采取协议出让方式，直接签订出让合同。租让期限之和不得超过该宗地对应土地用途出让的法定最长期限。

第六节 地下空间供应

第三十一条【地下空间定义分类】本办法所称地下空间，是指城镇开发边界内地表以下的空间。

地下空间建设项目按照建设形式分为单建式地下空间和结建式地下空间建设项目。单建式地下空间建设项目是指独立开发建设的地下空间建设项目；结建式地下空间建设项目是指同一主体结合地表建筑一并开发建设的地下空间建设项目。

利用市政道路、公共绿地和公园广场等公共用地开发建设的地下空间建设项目视为单建式地下空间建设项目。

对于因连接出入口等原因，地下空间国有建设用地水平投影范围超出地上建设用地范围的部分，视为结建式地下空间建设项目。

第三十二条【开发利用要求】开发利用地下空间，应当符合国土空间规划要求，依法取得地下空间建设用地使用权。单建式地下空间建设项目单独取得地下空间建设用地使用权。结建式地下空间建设项目应当与地表建设项目一并出具地上、地下规划条件，同步取得建设用地使用权。

地下空间应当优先用于布局地下交通、人民防空、应急防灾、综合管廊等市政基础设施和公共服务设施，可以布局商业、仓储、物流设施等建设项目，禁止布局居住、学校、养老、幼教等建设项目。

开发利用地下空间，不得危及地表建（构）筑物使用安全；造成损害的，依法承担民事责任。

第三十三条【规划条件】地下空间建设用地供应前，自然资源和规划部门应当依法确定地下空间的规划条件，明确地下空间建设项目位置、规划用途、空间范围边界、开发深度、建设规模、配套建设要求和连通方式等内容。

第三十四条【供应方式】列入划拨用地范围的地下空间建设项目可以依法采用划拨方式取得地下空间建设用地使用权。

地下空间建设用地用于商业、娱乐等经营性项目的，或者同一地下空间建设用地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖、挂牌等公开竞价的方式出让地下空间建设用地使用权。

符合下列情形之一的地下空间建设用地，可以采取协议出让（租赁）方式供应：

（一）地表国有建设用地使用权人申请开发其建设用地范围内的地下空间，且不影响公共利益和安全的；

（二）与城市基础设施和公共服务设施配套建设，且不具备独立开发条件的经营性地下空间项目；

（三）宗地内及宗地间的地下连廊；

（四）根据地下空间开发利用规划，不能独立开发利用，但因公共利益或者功能性需求，确需与毗邻地块整合使用的；

（五）其他依法可以协议出让（租赁）的情形。

第三十五条【使用期限】地下空间建设用地出让期限按照依法批准的用途确定。

结建式地下空间建设用地出让期限不得超过该宗地地表主导土地用途的终止期限。法律法规另有规定的，从其规定。

与住宅一并开发建设、用于住宅小区配套的地下空间建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律法规和本办法规定办理。

其他地下空间建设项目建设用地使用权期限届满后续期，依照法律法规和本办法规定办理。

第三十六条【费用缴纳】地下空间国有建设用地使用权出让价款的计收，地下一层按基准地价的20%确定，地下二层按地下一层的标准减半确定，地下三层及以下不计收。

已设立地表国有建设用地使用权的地下空间通过划拨方式供应并自行开发的，不再另行缴纳划拨价款。对于利用公共管理与公共服务用地、公园与绿地的地下空间，建设面向社会提供公共服务的非营利性地下停车设施的，可以不再另行缴纳有偿使用价款，但地下停车位不得分割销售或者以租代售。

第三十七条【不动产登记】地下空间建设用地使用权以及地下建（构）筑物的不动产登记，按照法律法规规定办理。

地下建（构）筑物可以单独办理国有建设用地使用权和建（构）筑物所有权登记。结建式地下建（构）筑物可以与其地上部分一并办理国有建设用地使用权和建（构）筑物所有权登记。

本办法实施前已建成并通过竣工验收的地下空间建设项目，符合详细规划的，可以按照本办法规定完善供地手续。

第三章 国有建设用地利用管理

第一节 利 用

第三十八条【开发利用要求】国有建设用地使用权人应当按照划拨决定书、出让合同、租赁合同等约定的土地用途、规划条件、开工竣工期限等要求开发利用土地。未经批准，不得擅自改变开发利用条件。

第三十九条【改变用途】在符合国土空间规划前提下，国有建设用地使用权人申请改变土地用途的，应当经市、县（市、区）人民政府批准。划拨决定书、出让合同、租赁合同约定或者法律法规另有规定的除外。

非经营性用地改变为经营性用地以及未纳入城市更新或者城镇低效用地范围的工矿、仓储用地改变土地用途用于商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的，由市、县（市、区）人民政府依法收回土地使用权后重新供应。

在符合国土空间规划以及满足安全、环保、消防等要求前提下，利用闲置低效工矿仓储、商业服务业、办公等非住宅用地建设保障性住房，变更土地用途的，不补缴有偿使用价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。

土地用途变更后，国有建设用地使用期限不得超过变更用途对应的法定最长期限。其中，出让国有建设用地变更用途的，应当减去已使用的期限。

第四十条【用地类型合理转换】在符合国土空间规划以及满足安全、环保、消防等要求前提下，根据产业发展需要，下列用地类型之间可以合理转换，纳入详细规划的规划执行，不再另行收取有偿使用价款：

（一）商业服务业用地中的二级类之间；

（二）公共管理公共服务用地中的二级类之间；

（二）工矿用地、仓储用地之间，三类工矿、仓储除外。

第四十一条【转让一般规定】国有建设用地使用权通过买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或者其他组织合并分立等形式转让的，建（构）筑物所有权应当一并转让。涉及房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定办理。

第四十二条【划拨土地转让】以划拨方式取得的国有建设用地使用权转让的，应当符合国土空间规划，具有国有建设用地及建（构）筑物、其他附着物的合法产权证明，并经县（市、区）人民政府批准。法律法规以及划拨决定书另有规定的除外。

经审核，符合划拨用地条件的，不补缴出让价款，直接办理转移登记；不符合划拨用地条件的，由受让人补缴出让价款，依法签订出让合同，办理转移登记。

本办法实施前，在城镇开发边界内已依法取得不动产权证书的划拨国有建设用地与现行规划不符的，转让时可以按照不动产权证书记载的土地用途办理转移登记。

第四十三条【出让土地转让】除法律法规规定和出让合同约定不得转让的情形外，以出让方式取得的国有建设用地使用权可以依法转让，其使用期限为出让合同约定使用期限减去已使用期限后的剩余期限。

国有建设用地使用权全部或者部分转让后，作为土地出让条件的各项建设条件对受让方依然有效，受让方应当按照建设条件进行建设活动。转让方与县（市、区）人民政府或者有关部门签订履约监管协议的，协议相关权利、义务随之转移。

第四十四条【作价出资入股转让】以作价出资（入股）方式取得的国有建设用地使用权转让，参照以出让方式取得的国有建设用地使用权转让有关规定，不再报经原批准国有建设用地使用权作价出资（入股）的机关批准；转让后，可以保留为作价出资（入股）方式，或者直接变更为出让方式。

第四十五条【租赁土地转让】以租赁方式取得的国有建设用地使用权，承租人在按照合同约定支付租金并完成开发建设后，经县（市、区）自然资源和规划部门同意，可以依法转让、转租或者抵押。

第四十六条【土地分割】国有建设用地使用权分割转让的，经县（市、区）自然资源和规划部门会同有关部门审查同意后，予以分割转让，办理转移登记。

分割转让应当有利于土地开发利用，不得影响交通、消防、安全等控制性指标要求。分割后的地块应当具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应当在合同中明确有关权利义务。

国有建设用地使用权登记后，未发生转让的，不得分割办证。

拟分割的国有建设用地已预售或者存在多个权利人的,应当取得相关权利人同意。

第四十七条【土地合并】因公共利益或者实施国土空间规划需要，同一土地使用权人名下已办理不动产登记、界限相邻、土地登记用途相同的若干国有建设用地，可以办理合并登记。涉及划拨、出让、作价出资（入股）等多种土地使用权类型的，统一办理为出让方式，其中的划拨土地应当按照土地市场价格补缴出让价款；合并宗地用途符合划拨用地的，可以选择保留划拨方式。

第四十八条【禁止转让】有下列情形之一的，国有建设用地使用权不得转让：

（一）未按照规定的期限和条件投资开发、利用土地的；

（二）司法、行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的；

（三）未依法登记领取不动产权证书的；

（四）权属有争议的；

（五）共有建设用地使用权，未经其他共有人书面同意的；

（六）国有建设用地上存在违法违规行为未按照规定处理完毕的；

（七）依法收回国有建设用地使用权的；

（八）法律法规规定以及合同约定不得转让的其他情形。

第四十九条【储备土地管护】土地储备机构应当根据拟管护储备土地现状、管护方式以及管护人员力量投入等具体情况，测算年度管护费用预算，报同级财政部门审核确定。

土地储备机构可以自行管护，也可以委托第三方机构或者属地政府对储备土地实施管护。

储备土地未供应前，土地储备机构可以对储备土地连同建（构）筑物通过出租、临时使用等方式短期利用。短期利用期间，不得修建永久性建（构）筑物，利用期限最长不超过两年。

第五十条【插花地边角地】对因实施国土空间规划、节约集约利用土地需要，不能按宗地单独供应且面积不超过三亩的边角地、夹心地、插花地等零星用地，根据详细规划，经县（市、区）人民政府批准，可以按照协议出让方式直接签订出让合同，或者以划拨方式供应给相邻地块的土地使用权人（居住用地除外）。

依据详细规划，利用不超过三亩的边角地、夹心地、插花地等零星用地建设公共道路、公园与绿地，经县（市、区）人民政府批准，可以直接划拨给政府相关部门。

第五十一条【土地置换】已取得不动产权证书的国有建设用地（不含居住用地），在符合国土空间规划的前提下，因公共利益或者规划实施需要进行土地置换的，可以按照面积相近或者价值相当、双方自愿、凭证置换原则进行置换。置换方案经县（市、区）人民政府批准后，置换双方凭置换批准文件、置换协议等材料办理不动产登记。

工业园区外已取得国有建设用地使用权的工矿、仓储用地，通过以地换地方式向园区集聚的，经县（市、区）人民政府批准后，可以按照协议出让方式办理置换土地手续。原国有建设用地评估价值可以抵扣相应出让价款，使用权由政府收回。

第五十二条【使用权终止】因公共利益或者实施国土空间规划等需要提前收回国有建设用地使用权的，土地储备机构应当拟定收回方案，经市、县（市、区）人民政府批准后实施。依法提前收回国有建设用地使用权的，应当对国有建设用地使用权人给予合理补偿。

国有建设用地使用权收回后，宗地范围内建（构）筑物同时收回，并注销不动产登记。

国有建设用地使用权人自行办理不动产注销登记的，国有建设用地使用权自动收回。

第二节 续 期

第五十三条【住宅用地续期】住宅建设用地使用权期限届满，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

第五十四条【非住宅建设用地续期】非住宅建设用地使用权出让合同、租赁合同约定或者不动产权证书登记的使用期限届满，国有建设用地使用权人需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期。

因公共利益需要依法收回以及法律法规规定不予续期或者禁止开发建设的，不予续期。

因国土空间规划调整，造成土地批准用途与现行规划不符，并且五年内无征收改造计划的国有建设用地，可以按照原批准的土地用途办理续期。续期期限五年，到期后仍无征收改造计划的，经批准可以继续续期。超期申请的，应当补缴自期限届满次日起至续期之日止的续期费用后，办理续期手续。补缴的续期费用评估期日以申请续期时点为准。

鼓励采取租赁方式解决前款情形。

第五十五条【申请主体】非住宅建设用地使用权续期的，由县（市、区）自然资源和规划部门拟定续期方案，报同级人民政府批准后实施，重新签订出让合同，缴纳续期费用，办理不动产登记。

国有建设用地使用权人应当以宗地为单位申请续期，但宗地内存在多个权利人的，各权利人可以单独申请续期。部分权利人的续期方案经批准后，其他权利人可以依据该续期方案直接办理续期手续。其中，共用或者分摊国有建设用地的权利人在办理续期手续时无需重新签订出让合同。

第五十六条【续期期限】非住宅建设用地使用权经批准同意续期的，续期期限不得超过相应用途法定最长期限。

同一宗土地存在多种用途且已分割登记为不同权利人的，续期期限可以按照不动产登记的土地用途分别确定。

续期期限和续期费用自土地使用权期限届满次日起计算。续期费用评估期日以申请续期时点为准。

第四章  附 则

第五十七条【名词解释】本办法下列用语的含义：

（一）产业用地，是指工矿用地、新型产业用地、仓储用地，以及用于产业化经营项目的文化用地、体育用地、教育用地、医疗卫生、社会福利用地等，不包括居住用地。

（二）商品住宅，是指由房地产开发企业建设并通过房地产交易实现出售的住宅项目，不包括保障性住房、回迁安置（含城中村改造）、棚户区改造项目。

第五十八条【施行日期】本办法自××年××月××日起施行。