**济源市工业用地弹性出让实施细则**

**（征求意见稿）**

第一条 为进一步强化土地要素保障，降低企业用地成本，促进土地节约集约利用，根据土地管理法律法规和《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）《河南省人民政府办公厅关于印发河南省工业用地弹性出让实施办法（试行）的通知》（豫政办〔2017〕163号）《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）《河南省产业集聚区百园增效行动领导小组办公室关于印发产业集聚区用地提质增效政策解读的通知》（豫百园办〔2021〕4号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 凡在我市行政区域内的国有建设用地采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应工业用地时，适用本实施细则。采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应工业用地应当符合现行工业用地供应相关要求，列入《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》的工业项目不适用本实施细则。

第三条 工业用地弹性出让方式

（一）长期租赁 长期租赁期限一般不低于5年，不超过20年。在工业用地最高出让年期内，租赁期届满，在满足合同约定续租条件的情况下，除因社会公共利益需要应当收回的，可以协议方式办理续期手续，续期租金应在初期合同中约定。租赁期内，土地使用者支付租金并领取不动产权证书后，按照合同约定完成投资开发，可以申请办理国有建设用地使用权转让、转租、抵押。

（二）先租后让 租赁期一般不超过5年，租让年期之和不超过法定最高出让年限，鼓励在出让阶段实行弹性年期。租赁期届满符合转出让条件后，经承租人同意，可按协议方式办理出让手续。转出让后，出让金标准按竞得地价总额扣除已缴纳租金的差价确定。租赁期内，土地使用者支付租金并领取不动产权证书后，按照合同约定完成投资开发，可以申请办理国有建设用地使用权转让、转租、抵押。转出让后，享有出让国有建设用地使用权权能。

（三）弹性年期出让 出让年期不超过工业用地出让的法定最高年限50年。出让期满，符合法定及合同约定续期条件的，除因社会公共利益需要应当收回的，可以协议方式办理续期手续。除合同另有约定外，受让人领取不动产权证书后，国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。

第四条 工业用地弹性出让办理程序

**（一）编制供地方案**

1.各街道办事处、镇人民政府、开发区落实属地管理责任，负责组织自然资源和规划局、发展改革和统计局、工业和科技创新委员会等部门，根据产业特点和用地单位意向等情况，研究确定弹性供应方式、年限、产业供应前置条件、开发建设条件、规划设计条件、租赁转出让条件、达到约定条件期限以及租赁阶段解除合同时地上建筑物、构筑物及其他附属设施的补偿标准等内容，并研究制定《履约监管协议》文本。

2.自然资源和规划局委托土地评估机构对拟供地块的出让金（或租金）进行评估，并将评估结果提交市自然资源和规划委员会集体研究，在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，土地出让（租赁）起始价可按年期折算，但不得低于工业用地最低价的年期修正价。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租），工业用地的成本价（租）可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。土地出让（租赁）起始价按年期折算方法是：在工业用地法定最高年限评估价格不低于成本价和工业用地最低价前提下，评估价格按照修正系数修正后确定，修正系数具体如下：

采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于5年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的10%。

采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。

采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

3.自然资源和规划局综合规划设计条件、履约监管协议等情况编制供地方案，报市人民政府批准后组织实施。

**（二）实施公开交易**

供地方案经市人民政府批复后，自然资源和规划局拟定公告，移交公共资源交易中心进行公开交易。在确保土地市场公平公正的前提下，推进工业用地带条件招标拍卖挂牌出让（租赁），自然资源和规划局应将产业类型、生产技术、节能环保等产业准入要求与土地用途、规划条件、节约集约要求等一并纳入供地公告，对后期监管有转让（ 含分割转让）、转租或股权转让限制要求的，也应一并向社会公开。

采取长期租赁的，实行挂牌方式。在20天公告期结束时只有一个申请人符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人；申请人多于一个的，通过竞价确定竞得人。

采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌，参照招标拍卖挂牌出让程序确定竞得人，签订国有建设用地租赁合同。公告中需明确租赁期限、租赁转出让的条件，以及租赁阶段解除合同时地上建筑物和其他附着物的补偿标准等。

采取弹性年期出让的，按照招标拍卖挂牌出让的部门规章和操作规范实施。

**（三）签订履约监管协议和出让（或租赁）合同**

土地成交之后，竞得人须先与属地街道办事处、镇人民政府或开发区签订《履约监管协议》，再与市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权租赁合同》或《国有建设用地使用权出让合同》，自然资源和规划局应及时将合同、缴费金额、缴费期限等信息传递至税务局，由税务局负责征缴出让金（或租金）。

**（四）办理不动产登记**

国有建设用地使用权人按照合同约定依法缴纳土地租金或全部土地出让金后，可申请办理不动产首次登记。其中，采用租赁方式供应的，在办理首次、转移、变更、抵押等登记时，应审查截至登记时点土地租金是否已缴齐，并收取相关缴纳凭证。

租赁国有建设用地使用权转为出让国有建设用地使用权的,土地使用者应当持原不动产权证书、租赁合同及土地出让价款缴纳凭证等材料，缴纳相关税费后申请办理不动产权变更登记，不再变更建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

第五条工业用地弹性出让供后监管

**（一）建立监管共同责任机制** 各街道办事处、镇人民政府、开发区负责组织，实行履约监管部门共同责任机制。对所提前置条件按照“谁提出、谁监管”的原则，各相关部门实行出让合同及履约监管协议台账管理，对履约情况进行登记、统计，跟踪问效，并将相关情况纳入诚信体系。土地使用者应当按合同约定开发、利用与经营土地，未履行合同约定的，履约监管部门有权责令土地使用者限期改正；逾期未整改到位的，由所属街道办事处、镇人民政府、开发区函告自然资源和规划局，由自然资源和规划局依法解除合同，市人民政府无偿收回土地使用权。各部门监管内容具体如下：

（一）自然资源和规划局负责对土地开竣工情况，容积率、建筑密度、绿地率等土地规划条件进行监管。

（二）税务局负责对项目的土地出让金、相关违约金、利息和缴税情况进行监管。

（三）财政金融局负责对项目用地的土地出让金收支进行监管。

（四）住房和城乡建设局负责对项目的建筑工程施工许可证及工程竣工验收备案等手续的办理进行监管。

（五）生态环境局负责对节能环保、建设项目环保设施运行情况等进行监管。

（六）发展改革和统计局负责对产业类型、投资强度、投入产出情况等进行监管。

（七）工业和科技创新委员会负责对生产技术等进行监管。

（**二）考核评价** 采取先租后让方式供应的，土地使用者应当在合同约定的租赁期满前1年向所属街道办事处、镇人民政府或开发区提出考核评价申请，所属街道办事处、镇人民政府或开发区负责组织相关部门共同考核评价。验收合格的，承租人在验收合格后15天内凭验收合格意见，向自然资源和规划局提出申请，签订第二阶段的《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权租赁合同》；提前通过验收的，可提前签订合同。受让人按合同约定付清土地出让金，转为出让部分不得再以租赁方式继续使用该宗土地，并持第二阶段用地合同和验收合格凭证，办理土地、房屋后续相关手续。考核评价不合格的，允许用地单位限期整改，整改期限最长不超过1年。

经整改后考核评价仍不合格或土地使用者不申请考核评价、不配合考核评价的，由所属街道办事处、镇人民政府或开发区函告自然资源和规划局，由自然资源和规划局依法解除合同，市人民政府无偿收回土地使用权。地上建筑物、构筑物和其他附属设施由所属街道办事处、镇人民政府或开发区负责，按照合同和履约监管协议约定处理。

第六条　本《实施细则》明确规定的，按本《实施细则》实施，未规定的，按照相关法律法规和政策实施。

第七条　本实施细则自公布之日起施行，有效期至2027年12月31日。