

鄂州市工业用地“先租后让”、“弹性年期出让”实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步优化国有土地资源配置，提高工业用地节约集约利用水平，根据《节约集约利用土地规定》（国土资源部第61号令）、《自然资源部办公厅关于印发产业用地政策实施工作指引（2019版）的通知》（国土资厅发〔2019〕31号）、《湖北省人民政府关于实行最严格节约集约用地制度的通知》（鄂政发〔2014〕24号）等规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内工业用地可以采用先租赁后弹性年期出让（以下简称“先租后让”）或者“弹性年期出让”的方式供地。

第三条 本实施细则所称“先租后让”是指对工业用地设定一定年限的租赁期，按照工业用地公开出让程序确定土地竞得人，由土地竞得人进行开发、利用、经营。待租赁期届满，经考核评价达到租赁合同约定的固定资产投资强度、建设容积率、土地产出率、土地税收产出率等条件并缴清土地出让价款后，办理土地出让供应、登记等用地手续的供应方式。

本实施细则所称“弹性年期出让”是指根据产业生命周期和企业发展状况，在法定土地使用权出让最高年限范围内，实行差别化的土地使用权出让年期的土地供应方式。

第二章 基本原则

第四条 各区人民政府、开发区管委会（以下简称“区政府（管委会）”）根据具体工业项目实际情况，确定工业用地出让方式及出让年限，其中：

“先租后让”的土地使用年限不高于 30 年，租赁期不超过 5 年，出让期不超过 25 年。一般工业用地原则上优先实行“先租后让”方式供地。

“弹性出让年期”一般不超过 30 年，以 5 年为单位，可按 10 年、15 年、20 年、25 年、30 年等设定出让年限。特殊工业项目确需按超过 30 年出让土地的，或不实行“先租后让”方式供地的，由各区人民政府（管委会）提出初步意见，报市人民政府批准后实施。

第五条 以法定最高出让年限 50 年评估地价，按实际出让或出租加出让年期进行修正，确定出让起始价。其中：“先租后让”的竞买保证金按土地出让起始价的 10% 一次性收取；“弹性年期出让”的竞买保证金按土地出让起始价的 20% 一次性收取。竞买保证金在土地公开出让成交后转为租赁期土地租金或首期土地价款

第六条 属于国家、省、市鼓励优先发展的工业项目的，其“先租后让”和“弹性年期出让”实行工业用地最低价标准。根据国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号）等文件规定，“先租后让”和“弹性年期出让”的最低价按照工业用地法定最高 50 年对应的最低价进行修正，通过评估方式确定。受让方可

在规定期限内，按合同约定，分租赁期和出让期，分期缴纳土地出让价款，降低工业企业用地成本。

第七条 “先租后让”的土地在租赁期内不得转租、转让、抵押。在租赁期间，对投资固定资产、不动产的核定价格应进行评估。

第八条 土地竞得人应当按照出让（租赁）合同约定的用途、行业使用土地，未经批准不得改变土地用途、行业类别及其他土地使用条件。

第三章 办理程序

第九条 各区政府（管委会）根据园区产业规划，设定出让工业用地的产业要求、最低容积率、固定资产投资强度、土地产出率、土地税收产出率等指标，确定具体出让方式和出让年限，明确土地利用绩效评估及批后监管的指标、方法和程序，并按照《市人民政府办公室印发关于加强招商引资促进新兴产业发展年度工作方案的通知》（鄂州政办发〔2017〕16号）的规定，组织开展产业项目预审、备案。

第十条 属地区政府（管委会）依据土地年度供应计划和发改、规划、环保等部门的审查意见，拟定土地公开出让（租赁）方案，明确弹性出让或出租的具体年期、投资强度、税收、容积率、建筑系数等指标，并将预审意见作为土地出让（租赁）条件，纳入出让（租赁）方案。出让（租赁）方案经市自然资源部门审查后，报市政府批准。

第十一条 工业用地实行“弹性年期”出让的，通过招拍挂公开出让成交后，由属地区政府（管委会）与土地竞得人

签订《招拍挂成交确认书》和《国有土地使用权出让合同》，属地国土部门在全额征收土地成交价款的前提下，办理不动产登记手续。

工业用地实行“先租后让”的，通过招拍挂方式确定承租人及其后的弹性年期使用权人，由属地区政府（管委会）与承租人签订《招拍挂成交确认书》和《国有土地使用权租赁合同》，租赁合同应明确约定租赁建设用地转为出让建设用地的条件。

第十二条 土地承租人和土地竞得人，凭《国有土地使用权租赁合同》和《国有土地使用权出让合同》及建设项目的批准、核准、备案等文件，向自然资源部门申请办理《建设用地规划许可证》。

第十三条 “先租后让”的土地竞得人凭《国有土地使用权租赁合同》、《建设用地规划许可证》及首期土地租金缴款凭证，向自然资源部门申请办理《建设用地批准书》，作为土地竞得人在租赁期合法使用土地的凭证。

第十四条 “先租后让”的土地竞得人凭《建设用地批准书》，向自然资源、建设、房产、消防等部门申请办理规划报建、施工许可、工程竣工验收、消防等相关项目建设手续。

第十五条 “先租后让”租赁期满后，经区政府（管委会）考核评价达标后，租赁土地使用权人付清剩余土地出让价款后（剩余土地出让价款按土地成交价扣除已缴土地租金后的差价确定），凭区政府、开发区管委会出具的《项目考核评价意见书》及签订的《国有土地使用权出让合同》，向属地

国土部门申请办理出让期的土地登记，领取不动产权证书。

经考核评价认定为未达标的工业项目，属地区政府（管委会）有权收回租赁土地。收回租赁土地时，对位于租赁宗地内属于企业所有的动产由企业自行搬离，已建成的建筑物、构筑物等不动产由区政府（管委会）无偿收回。

第四章 供后监管

第十六条 工业用地“先租后让”或者“弹性年期”出让实行绩效评估管理，由各区人民政府（管委会）负责组织实施，按租赁或者出让两种供地类型分别开展评估，并制定相应的批后监管措施。

第十七条 工业用地先通过租赁方式供应的，《国有土地使用权租赁合同》中应约定承租人与属地区政府、开发区管委会签订《国有土地使用权租赁监管协议》，并作为《国有土地使用权租赁合同》的附件。

工业用地弹性年期出让或者租赁期满后转为弹性年期出让方式供地的，《国有土地使用权出让合同》中应约定受让方应当与属地区政府、开发区管委会签订《国有土地使用权出让监管协议》，并作为《国有土地使用权出让合同》的附件。

《国有土地使用权租赁合同》和《国有土地使用权出让合同》须明确企业依法转让、转租、抵押不动产时的具体要求。租赁和弹性年期出让的监管协议应当约定开发建设要求、亩均投资、产出效益指标以及达不到投入产出指标要求应退出用地的管理内容。

第五章 附 则

第十八条 本市行政辖区内以公开方式出让的国有工业用地（不包括工业地产用地）适用本实施细则；符合国务院、国土资源部规定的产业（不包括房地产业）用地出让参照本实施细则执行。

第十九条 各区政府（管委会）可根据本实施细则，结合当地实际，制定具体规定。

第二十条 本实施细则由市自然资源和规划局负责解释，自发布之日起施行，有效期为 8 年。

第二十一条 本实施细则在施行过程中与上级部门新出台的法规政策规定不一致的，以上级规定为准。