

高自然资发〔2021〕35号

**高平市自然资源局
关于印发《高平市工业用地弹性出让实施办法（试行）》的通知**

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，开发区管委会，市直各有关单位：

现将《高平市工业用地弹性出让实施办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

高平市自然资源局

2021年6月28日

（此件公开发布）

高平市工业用地弹性出让实施办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为贯彻党中央、国务院和省委省政府关于深化要素市场化配置改革的决策部署，落实“要素跟着项目走”的要求，完善土地有偿使用制度和工业用地市场化配置方式，促进土地节约集约利用，降低企业用地成本，根据《山西省优化营商环境条例》《节约集约利用土地规定》(2014年5月22日国土资源部令第61号公布，2019年7月24日自然资源部令第5号修改)《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》(自然资办发〔2019〕31号)《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的实施意见》(晋发〔2020〕25号)等规定，结合高平市实际，制定本实施办法。

第二条 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、租让结合、弹性年期出让方式供应工业用地时适用本实施办法。

实行“标准地”出让，可以以长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让方式供应工业用地。

第三条 本办法中的长期租赁是指工业项目用地供应时，将国有土地租赁给土地使用者使用，由土地使用者与自然资源主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的供应方式。采取长期租赁方式供应的，长期租赁最低年限为5年，最高年限为20年，期满可续期。

先租后让是指工业项目用地供应时设定一定的条件，先以租赁方式向土地使用者供应土地，土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件后，可以申请将租赁土地转为出让土地，并支付租金、出让金的供应方式。采取先租后让方式供应的，约定的租赁年限与出让年限之和不得超过 30 年，其中租赁年限原则上不得超过 5 年。

租让结合是指工业项目用地供应时设定一定的条件，先行以租赁方式向土地使用者供应土地，土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件后，再申请将部分土地仍保持租赁性质、部分租赁土地转为出让土地，并支付租金、出让金的供应方式。采取租让结合方式供应的，租赁部分单次约定年限不得超过 20 年，可以续签租赁合同。

弹性年期出让是指工业项目用地供应时，综合国家产业政策、产业生命周期、产业发展趋势等，在法定最高出让年限内合理确定出让年限，将国有建设用地使用权出让给土地使用者，并支付出让金的供应方式。采取弹性年期出让方式供应的，出让年限原则上不得低于 10 年，不得超过 30 年。根据产业生命周期等因素，确需低于 10 年、超过 30 年的，应当组织有关专家进行论证并形成论证意见，作为确定出让年限的参考依据。

第二章 一般规定

第四条 采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让方式供应工业用地，应当依法采取招标拍卖挂牌方式供应。其中采取先租后让、租让结合方式供应的，招标拍卖

挂牌程序可以在租赁供应时实施，在承租人使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时，可以采取协议方式出让。

在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下，可以将投资主管、产业主管等部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件。

第五条 采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应工业用地价格标准由土地评估机构按照《城镇土地估价规程》等技术标准评估后，根据土地估价结果和政府产业政策综合确定底价。

工业用地长期租赁租金标准应当与地价标准相均衡，不得低于按国家规定的最低地价折算的最低租金标准。工业用地租赁期满，土地使用者申请延期的，按新租赁时点评估补缴延长年期的土地租金。

工业用地先租后让、租让结合、弹性年期出让的出让价格，应当符合国家和省地价评估技术要求，按照折算后不低于出让时国家规定的工业用地出让最低价标准的原则确定。

第六条 采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应工业用地的，竞买（租）保证金按起始价的 20% 收取，成交后竞买（租）保证金转为履行合同的定金。定金抵作土地使用权出让金或租金。

第七条 采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让取得的工业用地使用权，在办理项目核准、规划、建设、抵押融资等手续方面，与法定最高出让年限的工业用地

使用权具有同等权能。

第八条 工业用地弹性出让申请由所在地乡（镇）人民政府、开发区管委会向自然资源部门提出，符合弹性用地供应条件的，自然资源部门可采取弹性出让的方式供应工业用地。

第三章 办理程序

第九条 工业用地长期租赁。自然资源部门应当对拟租赁工业用地组织评估，经集体决策，确定租金支付时间、租金调整的时间间隔和调整方式。土地使用者应当按合同约定按时足额缴纳租金。租金支付时间间隔原则上不少于1年。

第十条 先租后让方式供应工业用地，自然资源部门应会同工业用地弹性出让申请单位，拟订供应方案，明确拟供应地块的具体位置、界址、用途、面积、供应方式、租金、使用年限、土地使用条件、投资强度、规划设计条件、租赁土地转为出让土地条件、供地时间、租金、出让金等。

供应方案经市人民政府批准后，由自然资源部门组织实施。

第十一条 采取先租后出的土地使用者在一次性付清租金后，与自然资源部门签订国有建设用地使用权先租后让合同。工业用地弹性出让申请单位与用地单位签订监管协议，配合做好用地考核、承诺履约监督工作。

第十二条 工业用地使用权租赁期间，工业项目建成投产并达到合同约定转为出让土地的条件后，土地使用者在租赁期届满前1年内，向自然资源部门提出书面申请，自然资

源部门应会同工业用地弹性出让申请单位，共同对租赁合同履约情况进行评估。

评估结果符合租赁合同约定转为出让条件的，由自然资源部门与土地使用者履行原合同约定，土地使用者缴纳土地出让金后方可办理不动产权属证书。评估不合格的，允许用地单位限期整改，整改期最长不超过1年。整改后按原程序评估仍不合格的，土地使用权及地上建筑由政府无偿收回。

第十三条 工业用地先租后让的土地使用者，在办理租赁转出让时，土地出让金按原合同约定缴纳。

第十四条 采取租让结合方式取得的土地使用权，厂房及配套用地、企业内部行政办公及生活服务设施用地等构筑永久性建筑的生产办公必需用地，可采用出让方式使用土地，出让年限可按弹性年期出让。其他如露天堆场、露天操作场、停车场用地等生产配套设施用地，可采用租赁方式使用土地，单次租赁年限应与出让部分的年限一致，但不得超过20年。

第十五条 采取租让结合方式取得的土地使用权到期，应当在期满前1年内向自然资源主管部门提出书面申请续期，允许续期的，自然资源部门组织按实时地价进行评估，经集体决策确定租赁、出让价格。

第十六条 工业用地弹性年期出让，由自然资源部门拟定工业用地弹性出让供地方案，供地方案经市人民政府批准后，由自然资源部门组织实施。

第十七条 工业用地弹性年期出让使用权期满，土地使

用者申请延期，允许延期的，由市、县级自然资源部门按实时地价组织进行评估，经集体决策后，确定延长年期应补缴的土地出让金。

第四章 使用年期届满

第十八条 合同约定的使用年限届满前，不得收回国有建设用地使用权；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，自然资源主管部门应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的市场评估价格及评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第十九条 合同约定的使用年限届满，土地使用者需继续使用土地的，应当至迟于届满前1年向自然资源主管部门提交续期申请书。经同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。

第二十条 合同约定的使用年限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回不动产登记证书，并依照规定办理不动产注销登记，国有建设用地使用权由市人民政府无偿收回。

第二十一条 合同约定的使用年限届满，土地使用者无续期意愿的，土地使用者应当交回不动产登记证书，并依照规定办理不动产注销登记，国有建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由市、县人民政府无偿取得。

第五章 履约监管

第二十二条 自然资源主管部门应将长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应的工业用地纳入土地市场动态监测与监管系统管理，加强事前、事中、事后的全程跟踪服务和监管，记录供应地块的基本情况、供地后投资建设情况、成交价款收缴情况、租赁转出让情况、期满续期情况等。

第二十三条 采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式取得的工业用地使用权，土地使用者应当严格按照合同约定的规划条件使用土地，不得改变土地用途等。如改变为经营性房地产开发用地，由市、县人民政府依法无偿收回土地使用权，以招标拍卖挂牌方式公开供地。

第二十四条 土地使用者应当按照约定金额、期限和方式足额支付出让金或租金，土地使用者不能按照约定支付出让金或者租金的，自然资源主管部门有权解除合同，并请求违约赔偿。

第二十五条 土地使用者应按合同约定开发利用土地。土地使用者未按合同约定开发利用土地的，自然资源主管部门有权责令土地使用者限期改正；逾期未改正的，可按合同约定解除合同、无偿收回国有建设用地使用权，并按约定要求赔偿损失。

第二十六条 土地使用者造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，市、县人民政府有权无偿收回国有建设用地使用

权。

第二十七条 因不可抗力或政府原因导致土地使用者未能按合同约定期限开、竣工或达到租赁土地转为出让土地条件的，可提前 30 日向出让人提出延期申请，经出让人同意后相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过 1 年。

第六章 附 则

第二十八条 本办法由市自然资源局负责解释，自印发之日实施。