

本溪高新技术产业开发区开展工业用地“先租后让”“弹性年限出让”实施办法（征求意见稿）

第一条 为持续优化国有土地资源配置效率，切实提升工业用地节约集约利用效能，依据《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）等相关法规政策，结合本溪市发展实际，以本溪高新技术产业开发区（以下简称高新区）作为试点先行先试，制定本实施办法。

第二条 本实施办法所指“先租后让”，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。

本实施办法所称“弹性年限出让”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。

工业用地采用“先租后让”“弹性年限出让”方式供应，应当符合本溪市国民经济和社会发展规划、国土空间规划及高新区产业发展规划要求。

第三条 工业用地“先租后让”实行“5+N”用地年限模式，其中租赁期统一设定为5年，N为后续出让年限，租赁期与出让期合计土地使用年限不得超过50年，不得少于20年。租赁环节与出让环节一并纳入招标、拍卖或挂牌公开交易流程。

工业用地实行弹性年限出让方式，出让年限在法定最高出让年限50年以内，可结合具体工业项目产业周期、投资规模及实际发展需求合理确定，出让年限最低不得少于20年。

第四条 工业土地使用权“先租后让”的出让条件中，需明确租赁年限、出让年限、租金收取标准及支付方式、租赁期间合同解除时地上建筑物及其他附着物的补偿标准、租赁期满后的考核评估具体指标、出让阶段土地出让金标准、土地使用权续期条件等内容，确保权责清晰、有据可依。

工业用地弹性年限出让，应在出让方案及合同中明确出让年限、出让金标准与续期条件。

第五条 工业土地使用权“先租后让”“弹性年限出让”的审批管理，参照现有工业土地使用权公开出让的法定程序执行，由本溪市政府统筹组织实施。

第六条 工业土地使用权“先租后让”的竞买保证金，按土地招标、拍卖或挂牌起始价款的20%一次性足额收取。土地成交后，已缴纳的竞买保证金自动转为租赁期租金；签订土地租赁合同时，若竞买保证金不足以抵扣全部租金，由

竞得人在规定期限内补齐差额；若竞买保证金额度超出租金金额，超出部分一次性退还竞得人。

租赁期租金具体计算公式为：租赁期租金 = （土地竞得价 ÷ 租赁期与出让期合计总年限）× 租赁年限。

第七条 土地成交后，由市自然资源主管部门与土地竞得人依法签订工业用地使用权租赁合同或出让合同。

出租人、出让人需严格按照合同约定的年限、条件交付土地；承租人、受让人需严格按照合同约定的金额、年限及支付方式，足额缴纳租金、土地出让金。

第八条 对明确约定建设标准、产业类别要求、建筑面积比例、最低容积率、投资强度、产出效率及节能、环保等用地条件的项目，在土地成交后，高新区管委会与土地竞得人签订履约监管协议，对工业用地使用履约情况进行全程监管。若项目用地未达到合同约定标准，将依法依规、按合同约定处置土地使用权。

第九条 承租人可凭《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》、土地租赁合同、租赁价款缴款凭证，向项目所在地自然资源部门和规划等相关部门申请办理《建设用地使用意见书》（样式详见附件）；承租人持该意见书，可依法申请办理规划报建、施工许可、消防验收、工程竣工验收备案等项目建设相关手续，保障项目顺利推进。

第十条 租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前，承租人不得将所承租土地及其地上建筑物进行

转租、转让、抵押，相关部门不予办理不动产登记手续。待土地转为出让后，享有出让国有建设用地使用权权能，可按规定办理相关不动产登记及处置手续。

第十一条 承租人、出让人应当严格按照土地租赁合同、出让合同约定的用途、行业类别使用土地，未经批准，不得擅自改变土地用途、行业类别及其他约定的土地使用条件，严禁违规用地。

第十二条 建立工业用地项目履约复核机制，对以“先租后让”方式取得土地使用权的项目，实行预复核与终复核相结合。在租赁期满前一年（即租赁期第4年），由高新区管委会组织联合相关职能部门，对租赁合同约定的土地使用条件指标执行情况开展预复核；若复核结果未达到约定标准，及时将复核意见反馈承租人，督促其尽快整改达标。

在租赁期满前一个月，组织开展终复核；租赁期满且终复核合格的，双方依法签订土地出让合同，按规定缴纳剩余土地出让价款（即土地成交总价款扣除已缴纳租赁期租金后的差额），土地出让期限自租赁合同终止之日起计算，可凭相关材料向不动产登记中心申请办理出让期土地登记，领取不动产权证书。

若终复核不合格、未达到合同约定要求的，土地使用权由出租人按合同约定无偿收回，对地上建筑物、其他附着物的补偿方式可在土地供应决策阶段予以明确，可结合实际采取残值补偿、无偿收回、由承租人恢复原状等处置方式，并

明确纳入合同管理，严格执行。若因承租人违规用地造成生态环境损害的，承租人需依法承担生态环境损害赔偿责任。

第十三条 以“先租后让”方式取得土地使用权的，在租赁合同约定的使用年限届满前，出让人不得擅自收回土地使用权。因社会公共利益需要，确需提前收回土地使用权的，出让人需依法履行报批程序，并按照合同约定，对地上建筑物、构筑物及附属设施给予合理补偿，同时退还承租人剩余租赁期限的土地租金。

第十四条 工业项目建设用地指标，严格按照国家现行工业项目建设用地控制指标执行，确保土地集约高效利用。

第十五条 本实施办法自发布之日起施行，有效期为 5 年。

附件：

建设用地使用意见书

本租 { } 字第 号

用地单位名称						
建设项目名称						
批准用地机关及 批准文号						
批准用地面积	平方米 公 顷		建构筑物 占地面积		平方米	
土地所有权性质		土地取得方式			土地用途	
土地坐落						
四 至	东 南 西 北					
批准的建设工期	自 年 月 至 年 月					
本批准书有效期	自 年 月 至 年 月					
备 注						