

内乡县人民政府文件

内政〔2024〕15号

内 乡 县 人 民 政 府 关于印发内乡县工业用地弹性出让实施办法 (试行)的通知

各乡镇人民政府、县政府有关部门：

《内乡县工业用地弹性出让实施办法（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



内乡县工业用地弹性出让实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于加强供给侧结构性改革的决策部署，进一步完善差别化土地供应制度，促进土地节约集约利用，降低企业用地成本，根据《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）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第55号）有关规定和文件精神，结合我县实际，制定本实施办法。

第二条 在我县先进制造业开发区内的国有建设用地采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应工业用地时，适用本实施办法。弹性出让应符合工业用地“标准地”出让的各项规定。鼓励内乡县主导产业、战略性新兴产业、前瞻性新兴产业为用地企业类型。

采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁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

办法。

第三条 本实施办法中的弹性年期出让是指县级以上政府综合国家产业政策、企业生命周期及产业发展趋势，合理确定工业用地的出让年限，并将国有建设用地使用权出让给土地使用者的供应方式。出让年期不超过法定最高出让年限。

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，可申请将租赁土地转为出让土地的供应方式。

租让结合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，可申请将部分租赁土地转为出让土地、部分土地仍保留租赁性质的供应方式。

长期租赁是指工业项目用地供应时，将国有建设用地使用权出租给土地使用者，由土地使用者与县级以上政府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。

弹性年期出让是指整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限 50 年出让的供应方式。

第二章 基本原则

第四条 工业用地弹性年期出让原则上不超过 20 年。出让期满，经评估符合续期条件的可以协议方式办理续期手续。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，经县政府批准后，

可合理提高弹性出让年期，但不得超过工业用地出让的法定最高年限 50 年。

采取先租后让方式供应的，租赁年限原则上不超过 5 年，出让年限与租赁年限之和不超过 20 年。采取长期租赁方式供应的，租赁年限一般不低于 5 年不超过 20 年。采取租让结合方式供应的，出租部分的租赁年限应当和出让部分的出让年限一致，原则上不超过 20 年。

第五条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式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 50 年的工业用地使用权具有同等权能。

第六条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应工业用地，应当依法采取招标拍卖挂牌方式供应。

在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下，可将投资主管、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。

第七条 工业用地弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁实行最低价标准制度。实行弹性年期出让的土地，其出让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。其中，出让起始价可按年期折算是指：在按法定最高年限评估价格不低于成本价和工业最低价前提下，评估价格按照修正系数修正后确定出让起始价，出让年期 20 年的修正系数为 0.4，出让年

期 30 年的修正系数为 0.6，出让年期 40 年的修正系数为 0.8，出让年期 50 年的修正系数为 1.0。

第八条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应的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标底或底价。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价。

采取先租后让、租让结合、长期租赁方式供应的，竞买保证金按先租后让、长期租赁等形式的总年期出让起始价的 20%收取，成交后竞买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。

第三章 办理程序

第九条 自然资源局会同有关部门拟定工业用地弹性出让供地方案，明确供应方式、使用年限、产业供应前置条件、开发建设条件、建设用地规划条件、租赁转出让条件、达到约定条件期限、出让标底或底价、租赁标底或底价、投标或竞买保证金、缴款时间和方式等内容，后由规划中心出具规划条件函。

供地方案经县政府批准后，由县自然资源局组织实施。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。租让年期之和不超过法定最高出让年限。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。已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第十条 土地成交后，由先进制造业开发区管理委员会与土地使用者签订履约监管协议，促进“标准地”高效利用。

第十一条 租赁土地使用者应当持发改委有关项目建设文件和国有土地使用权租赁合同、履约监管协议等相关材料依法申请办理不动产登记。持国有土地使用权租赁合同和《中华人民共和国城乡规划法》《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律规定的其他必要材料，依法申请办理建设用地规划许可证。

第十二条 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。

第十三条 采取先租后让、租让结合方式供应的，土地使用者应当在合同约定的租赁期满前 1 年提出考核评价申请。考核评价工作由土地使用者提出书面申请，先进制造业开发区管理委员会

会负责组织相关部门共同考核评价。经考核评价合格后，先租后让的签订国有建设用地使用权出让合同，继续租赁的重新签订国有建设用地使用权租赁合同。考核评价不合格的，允许用地单位限期整改，整改期最长不超过1年。

采取长期租赁方式供应的，租赁期限届满，土地使用者需继续使用土地的，应当在期满前1年向出租人申请续期。除因社会公共利益需要或合同约定应当收回的，应准予续期。

第十四条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合和长期租赁方式供应的，土地使用者应当严格按照合同约定的规划条件使用土地，不得改变为经营性房地产开发用地。如改变为经营性房地产开发用地，由县政府统一收回土地使用权，以招标拍卖挂牌方式公开供应土地。

采取先租后让、租让结合和长期租赁方式供应的，土地使用者在合同约定的租赁期间，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。

租赁土地使用权转让、抵押的，须依法办理不动产登记。租赁土地使用权转让、转租、抵押的，其地上附属物随之转让、转租、抵押。

地上附属物转让、转租、抵押的，其使用范围内的租赁土地使用权随之转让、转租、抵押。

第四章 履约监管

第十五条 由先进制造业开发区管理委员会负责组织，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，各相关部门应当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。

第十六条 以先租后让、租让结合方式取得租赁土地使用权的，土地使用者由租赁转为出让时应当进行综合考核评价。

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，由县政府无偿收回土地使用权，对地上建筑物、构筑物和其他附属设施由先进制造业开发区管理委员会要求用地单位限期自行迁移或拆除，逾期不移除的，按以下规定处置：

（一）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足 1/3 或已投资额（不含租赁费）占约定总投资额（不含租赁费）不足 25% 的，依照合同约定处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施。

（二）已动工开发且开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积达到 1/3 或已投资额（不含租赁费）占约定总投资额（不含租赁费）达到 25% 以上的，县政府委托评估机构按重置价格进行评估，结合折旧情况确定补偿标准，对土地使用者进行补偿后依照合同约定处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施。

第十七条 土地使用者应当按租赁合同约定开发、利用与经营土地，未履行合同约定的，先进制造业开发区管理委员会有权

责令土地使用者限期改正;逾期不改正的,可函告县自然资源局依法解除租赁合同,无偿收回租赁土地使用权。

第十八条 因不可抗力或政府原因导致土地使用者不能按合同约定期限开工、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(出租人)提出延期申请,经出让人(出租人)同意后相关期限可以顺延,但顺延期限不得超过1年。

第十九条 土地使用者应当按合同约定的金额、期限和方式支付土地价款(租金),出让人(出租人)按照合同约定按时交付土地。未按时支付土地价款(租金)和交付土地的,违约责任按合同约定执行。

第二十条 违反相关规定转让、转租、抵押租赁土地使用权的,出租人有权责令土地使用者限期改正。逾期不改正的,出租人有权解除租赁合同,依法收回租赁土地使用权。

第二十一条 长期租赁土地期限届满,土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的,租赁土地使用权应当由出租人无偿收回,地上建筑物、构筑物按合同约定补偿。

第二十二条 县政府负责工业用地弹性出让工作的组织领导,研究制定辖区内的相关产业政策,划定产业准入标准,明确土地利用绩效评估的指标、方法和程序,并做好监督管理工作。

第五章 附 则

第二十三条 本办法自印发之日起施行,有效期两年。

抄送：县委、人大、政协

内乡县人民政府办公室

2024年11月20日印发

