

广州市工业用地使用权先租赁后出让和 弹性年期出让实施办法 (修订版征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为深入贯彻落实《广州市人民政府关于印发广州制造 2025 战略规划的通知》（穗府〔2016〕4 号）、《广州市人民政府关于印发广州市供给侧结构性改革总体方案及 5 个行动计划的通知》（穗府〔2016〕8 号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率试行办法的通知》（穗府办〔2015〕11 号）等政策文件精神，着力加强供给侧结构性改革，满足产业发展差别化用地需求，根据《广东省国土资源厅印发〈关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）〉的通知》（粤国土资规字〔2017〕3 号），结合本市实际，制定此办法。

第二条 本市行政区域内工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让的管理和实施适用本办法。

第三条 为健全我市工业用地土地供应和土地有偿使用体系，降低企业用地成本，提高土地市场周转效率，我市供应的工业用地，除按国家规定的工业用地最高出让年限出让外，可按先租赁后出让、弹性年期出让等方式供应。

本办法所称工业用地使用权租赁是指国家将一定年限的工业用地使用权出租给土地使用者（以下简称为承租人）使用，由承租人与国土规划行政主管部门（以下简称为出租人）签订国有建设用地使用权租赁合同（以下简称为租赁合同），并支付国有建设用地使用权租金的行为。

本办法所称工业用地使用权弹性年期出让，是指国家将工业用地使用权在法律规定的最高出让年限以内，根据产业发展要求和意向用地单位经营情况合理确定工业用地使用权出让年限，出让给土地使用者（以下简称为受让人）使用，由土地受让人与国土规划行政主管部门（以下简称为出让入）签订国有建设用地使

用权出让合同（以下简称为出让合同），并支付国有建设用地使用权出让金的行为。

第四条 市国土规划行政主管部门负责本市工业用地先租赁后出让和弹性年期出让的规划、供应、利用等政策制定和指导监督工作，区国土规划行政主管部门负责本区工业用地先租赁后出让和弹性年期出让方案的具体制定。

市工业和信息化、发展改革行政主管部门会同国土规划、商务等行政主管部门负责制定本市工业用地先租赁后出让和弹性年期出让工作的产业准入标准和产业用地标准（指南），制定并实施土地利用绩效评估的指标、标准、方法和程序等。

各区政府负责各自行政区域内的工业用地先租赁后出让和弹性年期出让的具体实施及项目履约考核工作。

第二章 土地供应

第五条 中华人民共和国境内外的个人、法人和其他组织均可以通过先租赁后出让、弹性年期出让方式取得工业用地使用权，法律、法规另有规定的除外。

第六条 工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让方式依照国有建设用地使用权出让方式，采用招标、拍卖、挂牌等公开交易方式。工业用地使用权先租赁后出让或弹性年期出让的审批管理与现有工业用地使用权公开出让程序相同，由各区按程序实施。

第七条 工业用地使用权先租赁后出让在出让条件中应明确租赁年限、出让年限、租金收取标准及收取方式、出让后的出让金标准、租赁期满的绩效评估指标。

工业用地使用权弹性年期出让应明确弹性出让年限、出让金标准。

第八条 工业用地出让最高年限为 50 年，工业用地使用权先租后让的租赁年限不得超过 10 年，~~与后续出让年期总和不得超过 20 年~~。弹性年期出让的土地使用权出让年限不得超过 20 年，具体年限由相关区根据项目所属产业、企业自身实力、~~企业意愿~~等情况确定。

~~对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等超过20年以上出让年限的，须报市人民政府批准，以市人民政府认定的出让年期出让，最高不超过50年。~~

说明：根据办公厅《文件办理通知》转来市领导在《关于工业用地弹性出让年期协调情况的报告》上的批示精神，将工业用地出让年期下放至各区，删除了“对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等超过20年以上出让年限的，须报市人民政府批准，以市人民政府认定的出让年期出让，最高不超过50年。”的表述。同时根据《广东省经济和信息化委关于紧急征求广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订）修改意见的函》（粤经信规划函[2018]96号），省也在修订《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施》，有关弹性出让的表述从原“鼓励市、县实行工业用地弹性出让政策”修改为了“工业用地出让最长年限为50年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地”，增加了根据“企业意愿”确定的表述。同时省的相关文件从未限制过先租后让的租赁年限与后续出让年期总和不得超过20年，从现在省的修订文件来看，大方向也是保障工业用地的供应年限，故删除了“，与后续出让年期总和不得超过20年”的表述。

第九条 先租赁后出让方式供应的工业用地，在出让公告中明确出让年限和租赁年限。弹性年期出让的，在出让公告中明确出让年限。

第十条 工业土地使用权先租赁后出让和弹性年期出让须符合社会经济发展计划、土地利用总体规划、城乡规划、产业布局规划、环境保护规划、供地政策等要求，纳入国有建设用地使用权供应计划管理，并与城市空间布局、土地开发时序相衔接。

第十一条 从注册资本、投资强度、产业类型及产出贡献等方面综合评价，严格先租赁后出让和弹性年期出让项目用地准入。国土规划行政主管部门牵头会发展改革、工业和信息化、商务、环保等行政主管部门共同制定拟先租赁后出让和弹性年期出让地块的产业要求、投入产出标准、用地规模、环保要求等出让条件，但不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

第十二条 工业用地出让年限届满前 3 个月内，原土地受让人可提出续期使用申请。

出让续期期限不得超过 20 年。

第三章 土地租金、出让金标准

第十三条 工业用地使用权租赁的租金起始价应与出让价相均衡，最低租金不得低于按国家规定的工业用地出让最低价折算的租金标准。土地租金在租赁期间不作调整。

第十四条 弹性年期出让起始价根据工业用地法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定，修正系数为弹性年期出让年限与法定最高出让年限的比值。即：起始价 = $(\text{弹性出让年期} \div 50) \times \text{出让 50 年市场评估价}$ 。

第十五条 工业用地使用权先租赁后出让的起始价根据租赁时点的法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定，修正系数为租赁年期加出让年期与法定最高出让年限的比值。即：起始价 = $(\text{租赁年期} + \text{出让年期}) \div 50 \times \text{出让 50 年市场评估价}$ 。

土地租赁期间租金根据最终成交金额进行修正后确定，修正系数为租赁年限与法定最高出让年限的比例，原则上按年平均收取。即：租金 = $(\text{租期} \div 50) \times \text{成交价}$ ，再按年平均收取。

土地出让期间出让金为最终成交金额减去租赁期间所交租金。即：出让金 = 成交价 - 租金。

第十六条 申请出让续期的，土地价款应当按照申请办理续期使用手续时点按照第十三条、第十四条的规定重新组织评估确定。

第十七条 出租人、出让人应当按照土地租赁合同、出让合同约定的年限和条件交付土地。承租人、受让人应当按照土地租赁合同、出让合同约定的金额、年限和方式支付租金、出让金。

第十八条 土地租金、出让金按照《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）等相关出让金收支管理规定执行。

第十九条 土地租赁和出让过程中按规定应缴纳的税费由双方各自承担。

第二十条 工业用地弹性年期出让的受让人在付清出让金后，持出让合同和出让金缴纳凭证、完税证明等材料，向不动产登记、国土规划等行政主管部门申请办理土地使用权登记，申领建设用地规划许可证、建设用地批准书。土地使用权证中须备注土地取得方式、弹性出让年限、出让土地用途等内容。

先租赁后出让方式供应的工业用地在土地租赁期间不予办理土地使用权登记，承租人在付清第一期租金后，持租赁合同和租金缴纳凭证、完税证明等材料，向国土规划行政主管部门申领建设用地规划许可证、建设用地批准书。土地出让期间，受让人在付清出让金后，持出让合同和出让金缴纳凭证、完税证明等材料，向不动产登记部门申请办理土地使用权登记。土地使用权证中须备注土地取得方式、土地出让年限与出让土地用途等内容。

第四章 土地供后管理

第二十一条 对需要享受优惠政策的土地意向人，属地区政府、投资或相关行业行政主管部门应向国土规划行政主管部门提供意向人符合条件的证明文件，由国土规划行政主管部门登记备案后执行。

对提出规划条件、建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等作为土地使用条件的，应按照“谁提出，谁监管”的原则，在土地出让成交后，由提出关联条件的部门要求土地竞得人提交项目用地产业发展承诺书，作为签订土地出让合同的前提条件和提出关联条件部门的监管依据。提出关联条件的部门应对产业发展承诺书进行监督，并适时通报国土规划行政主管部门。项目用地达不到约定的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。

第二十二条 弹性年期出让的，受让人未按出让合同约定时间动工开发建设的，出让人应当及时开展闲置土地调查和处置工作。

先租赁后出让方式取得土地，承租人未按租赁合同约定时间动工开发建设的，由出租人按照合同约定收回土地使用权。

第二十三条 土地出让期间，受让人应当按照出让合同约定的土地用途和要求进行土地开发、利用和经营，原则上不允许改变土地用途使用土地。对城市规划已明确调整为其他经营性用地的工业用地，由土地储备机构予以收储。

土地租赁期间，承租人不得改变土地用途，如承租人申请改变用途，出租人按照合同约定收回土地使用权。

第二十四条 鼓励存量工业用地单位节地挖潜，调整和优化产业结构，提高土地节约集约利用水平。鼓励以先租赁后出让、弹性年期出让取得工业土地使用权的单位在符合城乡规划、消防要求的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高土地利用效率。经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目，且投资强度、建筑容积率等指标符合省、市规定的，应当签订土地出让合同变更协议，对新增的建筑面积部分不再补缴土地出让价款。

第二十五条 建立用地项目土地利用绩效评估制度。在出让合同中约定，达产后每年对用地项目土地利用绩效进行评估，对连续3年不达绩效预期或3年累计计数不达预期的，政府有权按合同约定提前收回用地。绩效评估细则由市发展改革行政主管部门会同市工业和信息化、商务、国土规划等行政主管部门另行制定颁布，由区政府相关部门或园区管理机构依据有关法律、法规、规定、本办法和土地租赁合同或出让合同要求组织实施。

第二十六条 承租土地使用权期满，经绩效评估通过的，承租人可申请与出租人签订出让合同，承租人应当最迟于承租年限届满前一年向出租人提出。出租人同意将土地使用权出让的，双方签订出让合同，由受让人支付出让金等土地有偿使用费和相关税费。

未申请出让或者虽申请出让但验收评估不合格、未达到合同约定要求的，承租土地使用权由出租人按照合同约定无偿收回，对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由承租人恢复原状等方式处置。

第二十七条 受让人提出续期申请的，出让人应会同属地区政府组织相关部门在接受申请后1个月内完成土地续期使用评价工作。符合土地利用总体规划、

城乡规划和产业发展规划，且经评价达到合同约定使用条件的，可以协议出让方式续期使用。

第二十八条 土地出让期间的土地使用权出租、转让或抵押参照现有工业用地相关管理政策办理。其中孵化器用地，以我市有关孵化器用地政策为准。

以先租赁后出让方式供应的工业用地及地上建筑物在土地租赁期间不得办理转租。

第二十九条 因受让人自身原因需终止项目投资建设或运营的，受让人应在终止前 6 个月向出让人申请终止履行出让合同并请求退还土地，经出让人同意，按照合同约定终止合同，退还工业用地使用权，对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置。

第五章 违约责任

第三十条 工业用地使用权实施先租赁后出让和弹性年期出让后，应将开发建设、产业类型、投资强度、产出效率和节能环保等要求纳入土地出让合同。未达到规定要求的，应当按照合同约定承担违约责任。

第三十一条 受让人未按合同约定开发建设、未经出让人同意转让、转租或未按合同约定支付土地出让金的，出让人可以按合同约定向受让人收取违约金，直至解除合同、依法收回土地使用权。

出让人未按合同约定交付土地的，受让人可以按合同约定向出让人收取违约金，直至解除合同。

第三十二条 存在下列情形之一的，按照合同约定，出租人（出让人）可无偿收回工业用地使用权，对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人（承租人）恢复原状等方式处置：

（一）除不可抗力外，因承租人自身原因未按时开工、竣工、投产或终止项目投资建设或运营的，或未按时缴交土地租金，或改变土地用途，或进行土地使用权转租的；

（二）除不可抗力外，因受让人自身原因未按时开工、竣工、投产，超过合同约定最长时限的；

（三）在达产评估、过程评估阶段，经区政府相关部门或园区管理机构评估认定不符合绩效评估要求，按合同约定应当收回建设用地使用权的；

（四）在使用过程中造成严重环境污染，经人民法院作出有罪判决或经专业机构评估认定。

第六章 附则

第三十三条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。