

# 友谊县自然资源局

## 友谊县工业用地使用权实施弹性年期出让 和先租赁后出让暂行办法

### 第一章 总则

第一条 为推进土地资源优化配置，提高工业用地节约集约利用水平，降低企业用地成本，助力企业提质增效，依据《黑龙江省人民政府关于加强节约集约用地工作的意见》（黑政规〔2018〕11号）《黑龙江省国土资源厅关于降低企业用地成本促进企业提质增效推动龙江老工业基地振兴发展的意见》（黑国土资发〔2016〕99号）等相关用地政策，结合实际，制定本办法。结合本区实际，制定本实施办法。

第二条 友谊县范围内，工业用地适用本办法。

第三条 本办法所称弹性年期出让，是指在工业用地使用权出让法定最高年限50年的前提下，根据具体工业项目实际需求确定年限，但最少不得低于10年期限。

第四条 本办法所称先租赁后出让，是指先行在供地方案中约定出让年限后，先期设定最短5年租赁期，签订《国有建设用地使用权租赁合同》（以下简称租赁合同），支付国有建设用地使用权租金，租赁期届满前，经履约监督考核合格后，以协议出让的方式签订《国有建设用地使用权出让合

同》，出让年限扣除先期租赁的期限，并支付国有建设用地使用权出让金的行为。

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通过先租后让、弹性出让方式取得土地使用权，法律、法规另有规定的除外。

第六条 自然资源管理部门负责弹性年期出让和先租赁后出让的管理和实施工作。

第七条 弹性年期出让和先租赁后出让依照国有建设用地使用权出让程序执行。可采用招标、拍卖、挂牌、协议等交易方式。

第八条 各乡镇政府、经济园区服务中心负责对区域范围内弹性年限、先租后让用地承租人、受让人开展履约监督管理工作。

## 第二章 土地供应

第九条 各乡镇政府、经济园区服务中心负责区域范围内用地前期的征地安置补偿、拆迁工作，将地块达到“净地”条件。

第十条 各乡镇政府、经济园区服务中心可根据项目招商引资要求合理确定先租后让或弹性出让的供应方式、年期、产业准入条件、《履约协议》等条件。

第十一条 县自然资源局负责在供地方案中明确履约协议、产业准入条件、租赁期限、出让年限、租金收取标准及

收取方式、先租后让后的出让金价格等要素；组织土地挂牌、签订《国有建设用地使用权出让（租赁）合同》、约定土地开发利用强度。

第十二条 乡镇政府、经济园区服务中心与土地竞得人签订《履约协议》。重点明确用地期限内的亩均税收、开发投资强度等指标、履约条款、考核标准，以及违约应承担的责任。

第十三条 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，向不动产登记部门申请办理不动产登记。不动产权证书中须注明土地取得方式、弹性年期出让年限、出让土地用途等内容。

第十四条 先租赁后出让土地租赁期间，承租人在一次性付清租金后，持租赁合同、租金缴纳凭证、完税证明办理不动产登记，不动产权证书中须注明土地取得方式、年限、土地用途，不允许转租、转让、抵押土地使用权等内容。转为土地出让期间，受让人一次性付清出让金后，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换发不动产权证书。

第十五条 以弹性年期方式取得土地使用权的，出让人续期要求的，可在出让期满前3个月，到县自然资源局提出续期申请，

第十六条 以先租后让方式取得土地使用权的，租赁期限到期前3个月，由土地所在地政府、经济园区服务中心开展对承租人履约指标考核。考核合格的，以协议出让的方式

转为土地使用权出让。按供地方案中确定的年限转为出让，出让年限扣除承租期限。

### 第三章 租金及出让金计算标准

第十七条 弹性年期出让和先租赁后出让的起始价，依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等相关规定确定。

对符合《黑龙江省国土资源厅关于降低企业用地成本促进企业提质增效推动龙江老工业基地振兴发展的意见》（黑国土资发〔2016〕99号）、等相关政策文件要求的工业项目，可在确定的出让金标准基础上，实施优惠。

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。

先租先让供地方式，租赁期间土地租金在签订租赁合同时一次性支付；转为协议出让的土地出让金价格为出租时点设定的出让年期土地出让金总额扣除已缴纳先期土地租金价款后的差价。

第十八条 土地租金、出让金的收支管理，按照《黑龙江省国土资源厅黑龙江省财政厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（黑国土资发〔2018〕13号）等相关规定执行。

第十九条 先租后让、弹性年期的竞买保证金按照租金、出让金起始价标准一次性收取，成交后抵作合同租金、出让金。

#### 第四章 土地供后管理

第二十条 先租后让方式供应的工业用地，租赁期满时由项目所在地的乡镇政府、经济园区服务中心会根据《履约协议》，对项目开发建设情况进行考核评价，达到约定条件的，由乡镇政府、经济园区服务中心会出具意见后办理协议出让手续。未达到约定条件的，对自愿整改的承租人，经当地政府、经济园区服务中心同意，允许限期整改一次，整改期限为一年，年租金按原标准缴纳，整改验收合格后，将协议出让土地出让金在原价格基础上浮 10%，出让时间相应缩短一年。

第二十一条 当地产业主管部门、自然资源局发现受让人(承租人)在出让期(承租期)内，除不可抗力外存在如下情形的，应及时报告当地政府、经济园区服务中心，由当地政府、经济园区服务中心组织按《履约协议》处置，并及时告知受让人(承租人)：

(一) 因承租人自身原因擅自终止项目投资建设或运营的，或改变土地用途，或进行土地使用权转租的。

(二) 租赁期满承租人未申请出让、虽申请出让但考核评价达不到约定条件的、不整改或续租整改期满承租人未通过验收考核的。

(三) 受让人(承租人)未按照合同约定达到预期投资强度及年税收的等《履约协议》约定的条款的。

(四) 因受让人(承租人)自身原因闲置土地满2年的。

存在(一)(二)(三)项情形的,当地政府、经济园区服务中心会负责按约定处置地上资产,报县政府由回土地使用权。

存在(四)项情形的,由自然资源局按照《闲置土地处置办法》相关规定处理。

第二十二条 乡镇政府、经济园区服务中心产业主管部门认为承租人、出让人违反《履约协议》、《租赁合同》、《出让合同》的约定,可能符合严重失信主体名单认定标准的,由当地政府、经济园区服务中心抄告诚信失信管理部门。

第二十三条 本办法自发布之日起施行,有效期三年。

友谊县自然资源局

2022年10月24日