

荆州市自然资源和规划局办公室

荆州市自然资源和规划局办公室 关于推行工业用地长期租赁、先租后让、租让 结合、弹性年期出让的通知

各县、市自然资源和规划局，局机关有关科室、有关直属单位：

为促进土地资源合理配置，完善差别化土地供应制度，提高全市节约集约用地水平，全面推行工业用地长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让灵活供应政策，切实降低企业用地成本，现将有关事项通知如下：

一、政策内涵

全市范围内工业用地全部适用长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应政策。除工业用地外，国家政策文件中明确以长期租赁、先租后让、弹性年期方式供应国有建设用地使用权的，可参照本通知执行。

（一）长期租赁。市、县人民政府将国有建设用地使用权出租给使用者使用，整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用，并由国有建设用地使用权人按合同约定支付年租金的供应方式。

（二）先租后让。市、县人民政府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。

(三) 租让结合。市、县人民政府供地时设定一定的条件，先行以租赁方式向承租人供应土地，承租人在租赁期间开发、利用、经营土地达到约定条件后，可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。

(四) 弹性年期出让。市、县人民政府综合国家产业政策、国土空间规划、企业生命周期及产业发展趋势，合理确定建设用地的出让年限（低于工业用地法定出让最高年限 50 年），并将国有建设用地使用权出让给土地使用者的供应方式。

二、基本规定

(一) 严格净地出让。以长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让方式（以下统称灵活供地方式）供应的土地，应当为经依法批准的国有建设用地且形成“净地”。

(二) 明确出让条件。以长期租赁方式使用土地的，租赁期限不得超过 20 年。

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法定最高出让年限，其中租赁年限原则上不得超过 5 年。

以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过 20 年，可以续签租赁合同。

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。

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。

(三) 强化依法供地。严格执行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的程序和方法,进行公开出让(租赁)。

依法必须以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权的土地实行先租后让、租让结合的,招标拍卖挂牌程序可在租赁供应时实施,在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时,可采取协议方式出让。

租金标准应与当地国有工业用地使用权出让平均价格相衔接,不得低于按国家规定的最低地价折算的最低租金标准。

(四) 规范登记行为。以租赁方式供应的,承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后,经市、县自然资源主管部门同意或根据合同约定,可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。

以先租后让方式供应的,租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出让后,享有出让国有建设用地使用权权能。

以出让方式供应的,除合同另有约定外,国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。

三、实施流程

(一) 拟定供地方案。市、县级自然资源主管部门会同有关部门拟定建设用地供地方案,明确供应方式、产业供应前置条件、开发建设条件、规划条件、租赁转出让条件、达到约定条件期限、供应期限、出让(租)金、缴款时间和方式等内容。供地方案报有批准权的人民政府批准后,由市、县自然资源主管部门实施。

(二) 签订供地合同。所有项目实行“标准地”出让，成交后土地使用权人与自然资源主管部门签订国有建设用地使用权出让合同或租赁合同。并将规划条件和用地标准作为出让合同或租赁合同的组成部分，由县（市、区）人民政府或各类园区管委会与土地使用者签订履约监管协议。

(三) 分类办理用地手续。租赁土地使用者应当持国有土地使用权租赁合同、土地租金缴纳凭证、土地租赁税费凭证等相关材料依法申请办理不动产首次登记。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、出让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。

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，县（市、区）人民政府或各类园区管委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。

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 6 个月向出租人申请续期。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。

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，但土地使用者与县（市、区）人民政府或各类园区管委会在履约监管协议中另有约定的除外。

土地使用者应当严格按照合同约定的规划条件利用土地，不得擅自改变。如申请改变土地用途的，经依法批准后办理相关手续。法律法规明确规定应依法收回的除外。

四、履约监管

（一）监管主体。按照“谁提出、谁监管”的原则，由县（市、区）人民政府或各类园区管委会负责组织相关部门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。

（二）开竣工监管。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（租）方提出延期申请，经出让（租）方同意后相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过 1 年。

（三）土地出让金监管。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。

（四）续期监管。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、构筑物按合同约定处置。

（五）其它监管。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，由市、县人民政府无偿收回土地使用权，依

照合同约定处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施。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注销不动产登记。

五、工作要求

(一) 提高思想认识。工业用地长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让是优化营商环境的重要举措,是落实产业高质量发展的重要途径。各地要加强组织领导,健全工作机制,强化部门联动,强力推进产业用地灵活供应工作。

(二) 强化工作措施。各地要多措并举,实施工业用地“标准地”出让、用地清单制、“拿地即开工”五证同发等制度,充分释放政策红利,实现保障产业发展与维护土地使用效率的双赢。

(三) 加强跟踪监管。各地要成立达产验收评估小组,根据供应合同和监管协议内容,对项目运营及投入产出情况进行跟踪监管,用地企业存在违法、违规、违约行为的,应严格查处。

