

泸州市人民政府

泸市府函〔2018〕435号

泸州市人民政府 关于实施产业用地租赁和弹性年期出让的通知

各区县人民政府，园区（新城）管委会，市级有关部门（单位）：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于节约集约用地的战略决策部署和最严格的节约集约用地制度，《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）、《四川省人民政府办公厅关于进一步加强节约集约用地的意见》（川办发〔2014〕84号）、《四川省国土资源厅关于开展工业用地弹性年期出让先租后让工作的通知》（川国土资发〔2017〕104号）等规定，现就实施产业用地租赁和弹性年期出让事项通知如下。

一、适用范围

国有建设用地使用权租赁，是指国家将国有建设用地使用权出租给使用者使用，由使用者与市、区县国土资源部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。国有建设用地使用权租赁是国有建设用地有偿使用的一种形式，是出让方式的补充。适用于工业用地、采矿用地、仓储用地、商服（物流业用地），

以及营利性科教用地、医卫慈善（养老服务）用地、文体娱乐用地（旅游）等非房地产开发经营项目。

弹性年期出让，是指市、县人民政府根据国家产业政策、农业生产特点和生命周期、土地利用总体规划、城乡规划、在出让最高年限内灵活确定出让年期的土地供应方式。适用于工业用地、采矿用地、仓储用地等。

先租后让，是指市、县人民政府依据产业政策，对产业用地采取先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业项目达至约定条件后再转为出让的供地方式。

二、基本原则

（一）公平公开原则。产业用地租赁、弹性年期出让应遵循自愿、公平、公正、公开和诚实信用的原则，产业用地首次租赁、弹性年期出让必须采取招标拍卖挂牌方式供应。依照有关规定，可采取协议出让方式供应的项目，适用租赁供应的可参照协议出让的原则、程序和方式采取协议租赁供应。

（二）符合产业政策原则。产业用地租赁、弹性年期出让应符合城市总体规划和控制性详细规划等相关规划，符合国家产业政策和行业规定、环保要求等，严禁向“两高一低”、产能过剩以及限制性、禁止性、不符合环保要求等项目供应土地。

（三）程序规范原则。产业用地租赁是出让方式的补充，其租赁供应的程序参照出让方式的程序，由国土部门函告规划部门拟租赁地块位置，规划部门出具拟租赁地块规划红线和规划条

件，国土部门根据规划部门出具的规划红线和规划条件编制租赁方案并报批、发布招标采购挂牌公告、成交确认、合同签订、租金缴纳，办理不动产权证，规划部门和住建部门凭不动产权证办理规划用地许可、工程规划许可、施工图审查备案、施工许可、竣工验收备案等程序。

三、实施办法

（一）租赁期限。产业用地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。短期租赁年限一般不超过 5 年；长期租赁年限不超过 10 年。租赁年限在供地方案中征求行业主管部门的意见确定。

租赁期限结束前 6 个月内，土地使用权人可申请续期，未申请续期且催办仍不申请续期的，由承租人无偿交回土地使用权，宗地内的建构筑物、设施设备由土地承租人搬迁或拆除；申请续期未获批准的，无偿交回土地使用权，宗地内的建构筑物、设施设备有使用价值的，可由出租人按残值给予适当补偿；租赁期间，因城市规划调整、公共利益需要或实施旧城区改造等，由市、县国土资源部门报经原批准租赁的市、县人民政府收回国有土地使用权，由实施公共利益、旧城改造或调整规划的人民政府，根据承租人使用土地期限和开发利用情况，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和泸州市征收补偿政策给予适当补偿。

租赁或弹性年期出让的国有土地使用权收回需按相关规定开展土壤环境调查评估、治理的，收回前或收回后应按有关规定

开展土地环境调查评估、治理工作。

（二）弹性年期。产业用地可以在法定最高年限以内合理确定出让年期，一般不低于 10 年，按 5 年的整数倍确定出让年期，出让弹性年期在供地方案中征求行业主管部门的意见确定。

（三）先租后让。以租赁方式供应的产业用地，在租赁期间或租赁期结束 6 个月前，可申请以协议方式转为出让土地使用权，租赁期间申请协议出让的，应依法缴纳土地出让金，未到期的租赁金不折抵土地出让金。

（四）供地程序。市辖三区（园区）产业用地以租赁、弹性年期出让方式供地的，由项目所在地的区政府、园区管委会或市级行业主管部门函告市国土资源局，并明确租赁期限、弹性出让年期、监管履约措施等。市国土资源局应根据区政府、园区管委会或市级行业主管部门的意见，参照出让方式供地的程序依法实施供地。供地成交后，市国土资源局应将成交确认书等信息函告区政府、园区管委会或市级行业主管部门，由区政府、园区管委会或市级行业主管部门先与竞得人签订履约监管协议后，市、（区、园区）国土资源部门再与竞得人签订土地租赁合同或土地出让合同。四县可以参照市辖三区（园区）供地程序执行。

四、租金或弹性年期出让价格

（一）租金标准。产业用地租赁供应的，其租金起始价可采取平均系数法确定。平均系数法即按租赁年期占最高年限的平均系数予以确定。产业用地租金应在签订《国有建设用地租赁合同》

之日起1个月内付清,逾期未支付的参照出让土地违约金标准支付违约金。国有建设用地使用权租赁所得租金及违约金纳入土地出让收入管理。

(二)弹性年期出让价格。产业用地弹性年期出让的,其土地出让起始价可采取年期修正法确定。年期修正法即按一定的还原利率修正至法定最高出让年期的价格。

五、绩效管理

(一)产业监管。产业用地以租赁、弹性年期出让方式供地的,各区政府、园区管委会或行业主管部门与竞得人签订的履约监管协议,必须明确产业类型、建设内容、建设标准、建成时间、投资总额、产出效益、年税收缴纳最低额、违约责任、违约责任追究等内容,并可设置履约保证金(履约保证金可以在土地供应公告中明确,也可以在签订履约监管协议时明确),在项目申请续期或租赁转出让时,应当由监管部门对其投入、产出、履约情况进行认定和论证是否同意其申请事项。

(二)租赁合同管理。产业用地租赁方式供地的,应当由市、区县国土资源部门与土地使用者签订《国有建设用地使用权租赁合同》。《国有建设用地使用权租赁合同》范本由市国土资源局会商市工商局、市经济和信息化委制定印发,其内容应当包括出租方、承租方、出租宗地的位置、范围、面积、用途、租赁期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和支付方式、出租方和承租方的权利义务、争议解决等。

(三)土地权利。租赁国有建设用地使用权应当申请办理不动产登记,在不改变土地用途且符合《四川省国有土地租赁办法》第十四条规定的情况下,可以依法转让、出租或抵押。

本通知自 2019 年 1 月 6 日起施行,有效期五年。



信息公开选项：主动公开