

关于印发《曾都区支持产业用地先租后让、租让结合、弹性年期管理实施细则（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处、曾都经济开发区管理委员会、区直相关部门：

为不断提升优化营商环境，进一步降低企业用地成本，促进产业用地项目更快落地，提升土地节约集约利用效率，经研究，现将《曾都区支持产业用地先租后让、租让结合、弹性年期管理实施细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

2023年5月18日

曾都区支持产业用地先租后让、租让结合、弹性年期管理实施细则（试行）

第一条 为进一步完善差别化土地供应制度，提升土地节约集约利用，降低企业用地成本，不断优化营商环境，促进产业用地项目更快落地，根据《省自然资源厅关于印发支持产业用地稳住经济增长若干措施的通知》（鄂自然资发〔2022〕16号）等相关法律法规及政策规定，结合我区实际，制定本管理实施细则。

第二条 本细则所称的先租后让是土地出让人对项目用地设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定土地使用权人，由土地使用权人进行开发建设和产业运营，待租赁期满并达到准入协议继续履约条件的，按照协议出让方式办理用地手续的土地供应方式。

第三条 区政府可采取先租后、租让结合、弹性年期出让方式向符合国家和区市产业政策要求的各类产业项目供地，不包括商品住宅项目。

第四条 先租后让的租赁年限一般为5年，最高不超过20年，与后续出让年期总和不得超过该宗土地用途的法定最高出让年限。

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。

第五条 区自然资源和规划主管部门应当委托有资质的土地评估机构对土地使用权进行评估，并根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等集体决策，综合确定先租后让、租让结合、弹性年期的底价或标底。

先租后让的土地价格评估应当考虑租赁期和出让期土地价值，租赁金标准不得低于国家规定的土地出让最低价折算的最低租金标准，租赁期满转为出让土地时，不得低于国家规定的土地出让最低出让价格折算的实际出让年限价格。

先租后让供地的土地总价款按照招标、拍卖、挂牌方式公开交易的土地成交价格确定。年租金按不低于土地总价款的5%确定，租赁转出让时应缴纳的协议出让价款等于土地成交总价款减去已缴纳的租金。租赁期价款和租赁转出让期价款均为一次性缴纳。

第六条 区自然资源和规划主管部门会同相关部门拟定供地方案，明确供应方式、面积、规划条件、租赁转出让条件、供应期限和其他条件。供地方案报有区人民政府批准后，由区自然资源和规划主管部门实施。

第七条 区自然资源和规划主管部门依法组织以招标、拍卖、挂牌方式或者法律法规规定的方式将土地出租给土地使用权人，并由当地人民政府、相关园区或者产业主管部门考核评价达到履约条件的，按照协议出让方式办理用地审批和土地登记等手续。

第八条 以先租后让方式供地的，参照国有建设用地出让有关规定履行供地手续，并由区自然资源和规划主管部门

与竞得人签订土地租赁合同；租赁期满并达到转出让条件时，由双方签订土地出让合同。

第九条 土地使用权人未依照土地使用权租赁或者出让合同约定的期限和条件投资开发的，不得转租、转让土地使用权。

第十条 土地使用权人应当按照土地租赁和出让合同约定的用途使用土地，未经批准不得改变土地用途。

第十一条 土地使用权人未按照合同约定缴纳租金、土地出让金或者不按照合同约定进行开发建设，擅自转租、转让、改变土地用途，按照有关法律法规和合同约定追究法律责任。

第十二条 对于符合国土空间规划，不能单独开发建设的边角地、夹心地、插花地等零星土地，经区人民政府同意，可采取协议出让方式供地。

第十三条 各地可结合实际，参照本细则（试行），进一步明确和完善先租后让、租让结合、弹性年期的合同事宜。

第十四条 本细则自印发之日起执行。