

# 栖霞市人民政府文件

栖政发〔2017〕44号

---

## 栖霞市人民政府 关于改革完善工业用地供应制度的实施意见

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委，市政府各部门，各企事业单位：

为严格落实节约集约用地制度，切实解决土地低效利用和浪费问题，提高工业用地利用效率，促进经济转型升级，根据《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）、《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）、《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号）等有关规定，结合我市实际，经市政府同意，现就开展工业用地供应制度改革试点工作提出以下意见。

## 一、总体要求

以坚持市场化改革和推进新型工业化为导向,在全市创新试点“先租后让”、“长期租赁”、“弹性年期出让”三种方式并存的工业用地供应制度,促进土地利用方式转变,推进工业用地节约集约高效利用,为全市经济社会发展提供有力土地资源保障。

## 二、创新工业用地供应方式

(一)“先租后让”供地方式。用地单位通过“先租后让”方式取得土地使用权,减少企业在土地上的前期资金投入,将剩余资金投入生产经营,促进企业健康发展。用地单位以招拍挂方式取得租赁土地,租赁期 3—5 年,按年或一次性缴纳租金,办理立项、环评等手续,签订租赁合同,颁发《不动产权证书(租赁)》。根据租赁合同约定,达到约定的投资、容积率、税收、就业人员安置等条件后,再为企业办理续租或者土地出让手续,办理土地出让手续时仍使用原立项、环评等批复文件。承租方在合同约定的租赁期间可以建造永久性建筑,但土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施均不得转租、转让和抵押。

每亩土地缴纳租金标准:以经济开发区为例,工业用地二级地基准地价为 15.5 万元/亩,基准地价下浮 20%后为 12.4 万元,土地还原利率按 5.5%计算,一年租金为 0.69 万元,二年租金为 1.35 万元,三年租金为 1.98 万元,四年租金为

2.57 万元，五年租金为 3.13 万元。

(二)“长期租赁”供地方式。主要是指市国土资源主管部门作为出租方将国有建设用地使用权在一定年期内出租给土地使用者，由土地使用者向国家缴纳租金的行为。本供地方式土地租赁年期为 10-20 年。具体租赁年期根据产业生命周期确定，综合考虑企业盈利能力、纳税情况、吸纳就业、投资状况等方面。承租方在合同约定的租赁期间可以建造永久性建筑、转租和抵押。

(三)“弹性年期出让”供地方式。工业用地弹性年期出让是指将国有建设用地使用权在一定年期内出让给土地使用者，由土地使用者向国家缴纳出让金的行为，土地出让年期为 20-40 年，具体土地出让价格按年期修正系数确定，其中：出让 20 年的年期修正系数为 0.7058；出让 30 年的为 0.8584；出让 40 年的为 0.9477。以经济开发区为例，工业用地二级地基准地价为 15.5 万元/亩，基准地价下浮 20%后为 12.4 万元，经过年期修正后，出让 20 年的工业用地基准价格为 8.75 万元/亩；出让 30 年的为 10.65 万元/亩；出让 40 年的为 11.75 万元/亩。具体出让年期由国土部门会同发改、经信等部门拟定弹性出让方案报市政府批准。

### 三、规范工业用地供应程序

在供应工业用地时，组织国土、规划、发改、财政等相关部门召开集体会审会议，研究确定拟供地块的供应方式、供应

期限、租赁土地转为出让土地条件等事项。市国土资源局依据集体会审纪要,拟定供地方案,确定租金(出让金)等事项。供地方案报市政府批准后,由市国土资源局组织实施。以“先租后让”、“长期租赁”和“弹性年期出让”方式供应的工业用地,都应依法采取招标采购挂牌的方式。成交后双方签订成交确认书,承租者(受让人)应在半年内办理完环评、立项手续后,与出租方(出让方)签订租赁合同(出让合同),超期未签订租赁合同(出让合同)的,出租方(出让方)有权撤销成交确认书。

以“先租后让”方式供地的,承租方使用租赁土地达到合同约定转为出让土地的条件后,经出租方同意,可以协议方式办理出让手续,但不得改变租赁合同约定的土地用途和规划条件,出让期限由市政府组织国土、发改、财政等部门根据产业生命周期等综合确定。超过期限未达到约定条件或租赁合同期满后3个月内未申请办理出让手续的,承租方不再享有申请将租赁土地转为出让土地的权利。

#### **四、明确土地租赁关键环节**

(一)明确租金缴纳标准。以“先租后让”“弹性年期出让”方式供地的,租金(土地出让金)标准可按国家规定的最低价标准折算确定起价。以“长期租赁”方式供地的,租金标准应按全额市场价格评估折算确定起价。对符合我市产业导向的高端装备制造产业、新材料产业、电子信息产业等属于优先发展且用地集约的工业用地项目,可按不低于国家规定的工业用

地最低限价标准确定起价。

(二)明确租金缴纳方式。土地租金由财政部门负责征收管理,由国土资源主管部门负责具体收取,纳入国有土地使用权出让收入管理,根据合同约定可按年度或一次性缴纳租金。

(三)明确土地使用期限届满后处理方式。长期租赁土地使用期限届满前,承租方应提前1年申请续期,出租方除因公共利益需要收回土地外应予以批准续期。未申请续期或申请续期未获批准的租赁土地,由出租方无偿收回,对已建建筑物、构筑物按残值补偿。

## 五、加强租赁合同管理

土地租赁合同应明确约定租赁土地的面积、规划条件、租赁期限、租金标准、开工竣工期限、租金交付时间、投资建设要求及违约责任、续租等条件。其中,投资建设要求要严格执行山东省人民政府办公厅鲁政办发〔2013〕36号文件规定的节约集约用地标准。违约责任要明确:以“先租后让”、“长期租赁”方式供地的,承租方未按合同约定开工建设或未按约定缴纳土地租金超过6个月的,出租方可以解除租赁合同,依法收回租赁土地使用权;以“先租后让”方式供地的,承租方按合同约定开工建设,但到约定期限未达到租赁合同约定转为出让土地的条件,应按要求进行整改,如整改不到位,由出租方解除租赁合同,无偿收回土地,并可要求承租方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复土地原状。

## 六、强化组织领导

市政府成立栖霞市改革完善工业用地供应制度审核委员会（附后），负责对申请试点项目的产业政策情况、节约集约用地水平、投资情况、规划情况等进行审查，同时对通过试点企业的租金（出让金）进行审查决定。

## 七、实行试点申请制

本意见出台后，有意向的用地单位和个人可以向市国土资源局提出试点申请。市国土资源局对申请试点项目的相关情况进行审查，审查通过后报栖霞市改革完善工业用地供应制度审核委员会审批，审核委员会认为需聘请第三方机构进行项目论证评估的，由市财政予以资金安排。批准后可采用“先租后让”、“长期租赁”、“弹性年期出让”方式供应土地。

本意见自下发之日起执行，有效期至2019年12月31日。

- 附件：1. 栖霞市纳入试点企业的基本要求  
2. 栖霞市改革完善工业用地供应制度审核委员会  
成员名单

栖霞市人民政府

2017年12月20日

附件 1

## 栖霞市纳入试点企业的基本要求

区域名称	总投资	投资强度	亩均税收
经济开发区	≥ 3 亿元	≥ 280 万元/亩	≥ 20 万元/亩
其他区域	≥ 1 亿元	≥ 220 万元/亩	≥ 15 万元/亩

新建工业项目平均容积率一般不低于 1.0，建筑系数一般不得低于 40%。对于其他市政府重点项目以及医疗、教育、公共设施等行业采取“一事一议”的方式。

附件 2

## 栖霞市改革完善工业用地供应制度 审核委员会成员名单

主任：	陈洪军	市委副书记、市政府市长
副主任：	吴吉壮	市政府副市长
成 员：	范庆信	市发改局局长
	衣志伟	市财政局局长
	王秀元	市住建局局长
	林东昱	市国土资源局局长
	王大勇	市投资促进局局长
	闫志军	市国土资源局副局长
	李天中	市政府办公室副主任
	苏鹏飞	市规划处主任

审核委员会在市国土资源局设立办公室，林东昱同志兼任办公室主任，闫志军同志兼任办公室副主任。