

丹东市降低工业用地成本暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻落实中共辽宁省委办公厅、辽宁省人民政府办公厅关于《贯彻落实〈中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见〉重点任务措施》的通知（辽委办发〔2020〕33号），深化产业用地市场化配置改革，切实降低企业用地成本，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等法律法规有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 为健全我市工业用地市场供应体系，满足多元化的市场用地需求，进一步落实优化营商环境“四大行动”，激发市场活力，对新供应的工业用地除继续采取出让最高年限供地外，全面实行弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合的供应方式。

第三条 本办法适用于丹东市市辖区（含经济区）范围内供应的国有工矿用地。东港市、凤城市、宽甸县可参照执行。

第二章 供应方式和年限

第四条 采取弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地，应当依法采取招标拍卖挂牌方式供应。

弹性年期出让是指工业项目用地供应时，将整宗土地以低于工业用地出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。

长期租赁是指工业项目用地供应时，整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用的供应方式。

先租后让是指工业项目用地供应时，供地方先行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。

租让结合是指工业项目用地供应时，供地方先行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将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。

第五条 弹性年期出让的年限最低为 10 年，最高不得超过 50 年。长期租赁的租赁年限最低为 5 年，最高为 20 年。先租后让的租赁期限最低为 5 年，与后续出让年限之和最高不得超过 50 年。租让结合的租赁年限最低为 5 年，后续转为出让部分的出让年限与租赁年限之和最高不超过 50 年，继续租赁部分的最长租赁年限与出让土地的出让年限保持一致。

第六条 弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合的具体出让年限和租赁年限，由项目所在地的区政府、管委会根据项目所属产业、市场生命周期、企业自身实力及意愿等情况合理确定。

第三章 租金和出让金

第七条 工业用地弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合实行最低价标准制度。最低价标准根据国土资源部发布实施的《全国工业用地出让最低价标准》，按照工业用地法定最高年期 50 年对应的最低价进行年期修正，租金与出让金不得低于修正后的最低价标准。

第八条 出让起始价根据工业用地法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定。弹性年期出让价款可一次性缴纳也可分期缴纳，分期缴纳的应在一年内缴清并支付利息。

第九条 租赁起始价根据工业用地法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定。土地租金按年收取，在租赁期内不作调整。租赁期满申请续租或转为出让土地的，按申请时的市场评估价格重新测算。

第十条 对符合《辽宁省优先发展产业目录》的优先发展产业且项目建设用地容积率和建筑系数超过《工业项目建设用地控制指标》所规定标准 40%以上、投资强度增加 10%以上的工业项目，以及对符合《辽宁省农、林、牧、渔业产品初加工项目目录》且在产地对农、林、牧、渔业产品直接进行初次加工的工业项目，最低出让价格（出让起始价）或租金可按不低于工业用地出让最低价标准的 70%执行。

第十一条 各区政府、管委会制作工业项目享受优惠地价会签单（详见附件），并协调市发展改革部门对项目投资规模进行认定；市工信部门对是否符合《辽宁省优先发展产业目录》进行认定；市自然资源部门对节约集约用地情况进行认定；市级投资管理部门或市级有关管理部门对是否符合《辽宁省农、林、牧、渔业产品初加工项目目录》进行认定。

第四章 供地程序

第十二条 弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合按照现行工业用地招标采购挂牌出让程序执行，由市自然资源部门拟定供地方案、确定土地出让或租赁价格并组织实施。涉及享受优惠地价的工业用地需提交市收储领导小组会议审定同意后，由市自然资源部门组织实施。

采取先租后让、租让结合方式供应的，项目所在地区政府、管委会需提供项目《履约监管协议》，明确开竣工时间、投资强度、

投产时间、土地产出及违约责任等条件，《履约监管协议》纳入招拍挂供地文件。

第十三条 土地使用者取得租赁国有建设用地使用权后，应与自然资源部门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自然资源部门参照国有建设用地使用权出让合同范本制定，内容包括但不限于租赁方、承租方、宗地位置、范围、界址、面积、用途、租赁期限、规划设计条件、土地使用条件、租金标准、支付时间及支付方式、租赁土地转为出让土地条件、租赁方和承租方权利义务、违约责任等。

第五章 履约监管

第十四条 采取先租后让、租让结合方式供应的，土地成交后由项目所在地区政府、管委会与承租方签订《履约监管协议》，履行监管职责。

第十五条 以先租后让、租让结合方式取得租赁土地使用权的，土地使用者按合同约定由租赁转为出让时，应当进行考核评价。由承租方在租赁期满前 6 个月，向所在地的区政府、管委会提出考核申请，按《履约监管协议》要求考核合格，达到约定条件的，经租赁方同意，可将承租的全部或部分土地按协议方式办理出让手续。

第十六条 考核不合格的，允许承租方限期整改，整改期最长不超过租赁期。经整改后考核仍不合格的，由所在地区政府、管委会无偿收回土地使用权，土地使用者应当交回不动产权证，并依照规定办理注销登记，地上建筑物按合同约定处置。

第十七条 采取弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应的工业用地，土地使用权人应当严格按照合同约定的规

划条件使用土地，不得改变土地使用用途。对城市规划已明确调整为其他经营性用地的，应由政府统一收回土地使用权。

第十八条 长期租赁、先租后让、租让结合的承租方在土地租赁期间，未支付完剩余租期的土地租金或未完成开发的，不得办理转租、转让或抵押。

第十九条 鼓励工业企业高效利用土地，充分利用现有工业用地提高土地利用效率，在符合规划、不改变用途、用地范围不变的前提下，利用自有土地重建、改建、扩建厂房，提高土地利用率和容积率的，不增收土地价款，不需办理用地审批手续，用地单位可持规划批准文件，直接申请办理不动产登记手续。

第六章 期限届满

第二十条 出让人（租赁方）对受让人（承租方）依法取得的土地使用权，在合同约定的使用年限届满前不收回。特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的，出让人（租赁方）应当依照法定程序报批，并依法给予受让人（承租方）相应的补偿。

第二十一条 采取弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应的工业用地期限届满后，土地使用者需继续使用土地的，应当在期满前 6 个月向出让人（租赁方）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。确定续期年限后，按申请时点市场评估价格重新测算土地价款，签订国有建设用地使用权出让或租赁合同。

第二十二条 土地使用权期限届满，受让人（承租方）未申请续期或申请续期未获批准的，土地使用权无偿收回，土地使用者应

当交回不动产权证书，并依照规定办理注销登记，地上建筑物按照合同约定处置。

第七章 附 则

第二十三条 本办法中的相关条款如遇国家及省、市政策调整，按新政策执行。

第二十四条 本办法自发布之日起施行，有效期 2 年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件：

工业项目享受优惠地价会签单

1	拟建项目 基本情况	项目名称			
		行业分类及 行业代码			
		地块位置			
		投资强度		容积率	
2	建议土地 出让价格 或租金	(盖章) 年 月 日			
3	市发改部 门意见	(盖章) 年 月 日			
4	市工信部 门意见	(盖章) 年 月 日			
5	市自然资 源部门 意见	(盖章) 年 月 日			
6	市相关部 门意见	(盖章) 年 月 日			

注：一、1、2 栏由区政府、管委会填写，其中：项目名称中不得体现建设单位，行业分类及行业代码按《国民经济行业分类》填写中类名称与代码，投资强度和容积率按拟建设情况填写。

二、3、4、5、6 由相关部门对拟建项目是否符合要求进行审核，并明确意见。市发改部门负责审定项目投资规模；市工业部门负责审定项目是否符合产业政策，对符合《辽宁省优先发展产业目录》的项目进行认定；市自然资源部门负责对节约集约用地情况进行认定；市级投资管理部门或市级有关管理部门对是否符合《辽宁省农、林、牧、渔业产品初加工项目目录》进行认定。7