

MBGS-2018-019

梅州市国土资源局文件

梅市国土资〔2018〕39号

关于印发《梅州市国土资源局关于完善梅州市工业用地供应制度促进实体经济发展的实施细则》的通知

各县（市、区）国土资源局、各分局：

现将《梅州市国土资源局关于完善梅州市工业用地供应制度促进实体经济发展的实施细则》印发给你们，请结合各地实际，抓好贯彻落实。



梅州市国土资源局关于完善梅州市工业用地供应制度促进实体经济发展的实施细则

第一章 总则

第一条 为深入贯彻落实《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》（粤府〔2017〕90号）、《梅州市降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》（梅市府〔2017〕22号）等文件精神，着力加强供给侧结构性改革，满足产业发展差别化用地需求，进一步降低制造业企业用地成本，提高工业用地节约集约利用水平，根据《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《国土资源部关于印发〈规范国有土地租赁若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕222号）、《广东省国土资源厅印发〈关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）〉的通知》（粤国土资规字〔2017〕3号）等精神，结合本市实际，特制定本实施细则。

第二条 本市范围内梅江区、梅州高新区、蕉华管理区、梅西水库管理区工业用地供应和管理适用本实施细则。

第三条 实行工业用地弹性出让政策，鼓励以租赁方式使用工业用地，除按国家规定的工业用地最高出让年限出让外，

推行先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式供应工业用地，降低企业用地成本。

第四条 本实施细则所称工业用地使用权租赁是指国家将一定年限的工业用地使用权出租给土地使用者（以下简称为承租人）使用，由承租人与国土资源行政主管部门（以下简称为出租人）签订国有建设用地使用权租赁合同（以下简称为土地租赁合同），并支付国有建设用地使用权租金的行为。

本实施细则所称工业用地使用权弹性年期出让，是指国家将工业用地使用权在法律规定的最高出让年限以内，根据产业发展要求和意向用地单位经营情况合理确定工业用地使用权出让年限，出让给土地使用者（以下简称为受让人）使用，由受让人与国土资源行政主管部门（以下简称为出让人）签订国有建设用地使用权出让合同（以下简称为出让合同），并支付国有建设用地使用权出让金的行为。

本实施细则所称先租后让是指市政府在供应工业用地使用权时设定一定条件，通过招标投标挂牌方式先行向使用者租赁土地，由中标人或竞得人按土地出让合同约定分阶段对土地进行开发、利用、经营，经验收评估达到合同约定的条件并缴清土地出让价款后，可将租赁土地转为出让土地的供应方式。

本实施细则所称租让结合是指市政府在供应工业用地使用权时设定一定条件，通过招标投标挂牌方式向使用者出让厂房及配套用地、企业内部行政办公及生活服务设施用地等生产

办公必需用地，租赁露天堆场、露天操作场地、停车场用地及其他用地等生产配套设施用地，由使用者对土地进行开发、利用、经营。

第五条 市国土资源行政主管部门及其委托部门负责实施本实施细则。

发展和改革、人社、财政、城乡规划、环境保护、住房和城乡建设、林业、信访等行政主管部门按各自职能协助实施本实施细则。

第六条 工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让须符合社会经济发展计划、土地利用总体规划、城乡规划、产业布局规划、环境保护规划、供地政策等要求，纳入国有建设用地使用权供应计划管理，并与城市空间布局、土地开发时序相衔接。

第二章 土地供应方式及年限

第七条 鼓励实行弹性出让政策。对新增工业用地，由区政府（管委会、管理局）出具工业用地弹性出让年期情况说明，提交国土资源行政主管部门作为拟订土地供应方案的依据，经市政府批准后确定弹性出让年期，最长不超过 50 年。

第八条 鼓励以租赁方式使用工业用地。对短期使用或用于修建建筑物的，可实行短期租赁，租赁年限一般不超过 5 年；

对需要建设永久性建筑物、构筑物等需长期使用土地的，应实行长期租赁，租赁年限不超过 20 年。

第九条 大力推进先租后让、租让结合方式使用工业用地。

采取先租后让方式使用工业用地的，租赁年限为 5 年，租赁年限与出让年限总和最高不超过 50 年。招标、拍卖、挂牌工作在租赁环节实施，国土资源行政主管部门在拟定供地方案时，应邀请发改、经信部门参加，提出租赁土地转为出让土地的条件，报市政府批准后实施。承租方在租赁期满前 3 个月向出租方提出验收评估申请，出租方应组织规划、建设、发改等部门在接受申请后 1 个月内完成验收评估工作。达到合同约定条件的，出租方可凭借验收评估合格证明采取协议方式出让土地。未达到合同约定条件的，应采取限期整改方式进行处理，整改总期限不得超过 1 年。整改期满后仍未达到合同约定要求的，由土地租赁方无偿收回土地使用权及其地上建筑物、构筑物及其他附属设施。

采取租让结合方式使用工业用地的，厂房及配套用地、企业内部行政办公及生活服务设施用地等生产办公必需用地，可采用出让方式使用土地，出让年限最高不超过 50 年。露天堆场、露天操作场地、停车场用地及其他用地等生产配套设施用地，可采取租赁方式使用土地，单次租赁年限不得超过 5 年。

第十条 工业用地使用年限届满前 3 个月，原土地使用人可提出续期使用申请，续期期限不超过 20 年。

第三章 土地租金、出让金标准

第十一条 工业用地使用权租赁的租金起始价应与出让价相均衡，最低租金不得低于按国家规定的工业用地出让最低价折算的租金标准。即： $\text{底价} = \text{租赁年期} \div 50 \times \text{出让 50 年市场评估价}$ 。短期租赁的土地租金一次性收取，长期租赁的土地租金按年平均收取，土地租金在租赁期间不作调整。

第十二条 采取弹性年期方式供应工业用地的，可按照出让年期与工业用地出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定出让底价。即： $\text{底价} = \text{出让年期} \div 50 \times \text{出让 50 年市场评估价}$ 。

第十三条 采用先租后让方式使用工业用地使用权的，按照租赁年期加出让年期与法定最高出让年限比值确定的年期修正系数，确定先租后让底价。即： $\text{底价} = (\text{租赁年期} + \text{出让年期}) \div 50 \times \text{出让 50 年市场评估价}$ 。

土地租赁期间租金根据最终成交金额进行修正后确定，修正系数为租赁年限与法定最高出让年限的比例，一次性收取。

即： $\text{租金} = \text{成交价} \div (\text{租赁年期} + \text{出让年期}) \times \text{租期}$

土地出让期间出让金为最终成交金额减去租赁期间所交租金。即： $\text{出让金} = \text{成交价} - \text{租金}$ 。

第十四条 对符合省确定的优先发展产业且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准 40%、投资强度增加 10%以上）的，可按不低于所在地土地等别相对应工业用地最低价标准的 70%执行。

第十五条 申请出让续期的，土地价款应当按照申请办理续期使用手续时点按照第十二条、第十三条的规定重新组织评估确定。

第十六条 出租人、出让人应当按照土地租赁合同、出让合同约定的年限和条件交付土地。承租人、受让人应当按照土地租赁合同、出让合同约定的金额和方式支付租金、出让金。

土地租金、出让金按照《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）等相关出让金收支管理规定执行。土地租赁和出让过程中按规定应缴纳的税费由双方各自承担。

第四章 土地交易程序

第十七条 以租赁方式供应工业用地的，采用招标、拍卖、挂牌方式进行。

第十八条 工业用地使用权供应由国土资源行政主管部门拟定出让（租赁）方案，经市政府（高新区管委会）国有建设用地审批（审核）领导小组集体审议后报市政府审批。经批准采用招标、拍卖、挂牌方式供应的由国土资源行政主管部门直接委托市公共资源交易中心进行交易。

第十九条 工业用地弹性年期出让的受让人在付清出让金后，持出让合同和出让金缴纳凭证、完税证明等材料，向市国土资源局（市国土资源局高新区分局）申领建设用地批准书和交地确认书，办理不动产权登记。

先租后让方式供应的工业用地在土地租赁期间由承租人在付清租金后持土地租赁合同和租金缴纳凭证、完税证明等材料，向市国土资源局（市国土资源局高新区分局）申领建设用地批准书、交地确认书，办理不动产权登记。承租人凭不动产权证向规划、住建、消防等部门申请办理规划报建、施工许可、消防验收、工程竣工验收备案等相关项目建设手续。

土地出让（租赁）期间，受让人（承租人）在付清出让金（租金）后，持出让（土地租赁）合同和出让金（租金）缴纳凭证、完税证明等材料，向不动产权登记部门申请办理不动产权登记。不动产权证中须备注土地取得方式、土地出让（租赁）年限与土地用途等内容。

第五章 供后监管

第二十条 对提出规划条件、建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等作为土地使用条件的，应按照“谁提出，谁监管”的原则，在土地供应成交后，由提出关联条件的部门要求土地竞得人提交项目用地产业发展承诺书，作为签订合同的前提条件和提出关联条件部门的监管依据。提出关联条件的部门应对产业发展承诺书履行情况进行监督，并适时通报国土资源主管部门。项目用地达不到约定的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。

第二十一条 弹性年期出让的，受让人未按出让合同约定时间动工开发建设的，出让人应当及时开展闲置土地调查和处置工作。

先租后让方式取得土地，承租人未按土地租赁合同约定时间动工开发建设的，由出租人按照土地租赁合同约定收回土地使用权。

第二十二条 土地出让期间，受让人应当按照出让合同约定的土地用途和要求进行土地开发、利用和经营，原则上不允许改变土地用途使用土地。对城市规划已明确调整为其他经营性用地的工业用地，一律由市政府收回土地使用权后依法重新公开供应，并按规定给予相应补偿（“三旧”项目除外）。

土地租赁期间，承租人不得改变土地用途，如承租人改变用途，出租人按照土地租赁合同约定收回土地使用权。

第二十三条 土地出让（租赁）年限届满，受让（承租）人提出续期申请的，出让（出租）人应会同属地区政府（管委会）组织相关部门在接受申请后1个月内完成土地续期使用评价工作。符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划，且经评价达到合同约定使用条件的，可以协议出让（出租）方式续期使用。

第二十四条 土地出让期间的土地使用权出租、转让或抵押参照现有工业用地相关管理政策办理。

以先租后让或租赁方式供应的工业用地，在租赁期内未达到土地租赁合同约定的开发建设条件，其土地及其地上建筑物不得进行转租、转让、抵押。

第二十五条 鼓励工业用地原址升级改造。传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期支持政策以 5 年为限，5 年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型及市场价，以协议方式办理。在符合控制性详细规划的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原总建筑面积 15% 的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，不再征收土地价款差额。

第二十六条 支持建设标准厂房及科技孵化器。对于利用新增工业用地开发建设的科技企业孵化器，可按一类工业用地性质供应土地，在不改变其服务用途的前提下，其载体房屋可按幢、层等不动产单元进行产权登记并出租或转让。

第二十七条 支持土地用途兼容复合利用。经市国土资源、城乡规划及属地区政府（管委会）等部门充分论证，新产业工业项目用地的生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过 15% 的，可仍按工业用途管理。科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施，兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的 15%，兼容用途的土地、房产不得分割转让。出让兼容用途的

土地，按主用途确定供应方式，在现有建设用地上增加兼容的，可以协议方式办理用地手续。

第六章 附则

第二十八条 本实施细则自发布之日起实施，有效期至2020年8月31日止。在施行过程中与新出台的法律、法规不一致的，以法律、法规为准。有效期届满，可根据实施情况依法评估修订。

各县（市、区）参照本实施细则执行，也可制订相应的操作办法。