

利用土地规定》等有关规定和文件精神,结合我市实际,起草了《包头市工业用地先租后让、租让结合暂行办法》。按照有关文件要求,我局已通过自然资源局官网向社会公开征求意见 20 日,进一步修改完善后,现将暂行办法随文呈报,提请市政府审定。妥否,请批示。

- 附件: 1. 包头市工业用地先租后让、租让结合暂行办法
2. 关于《包头市工业用地先租后让、租让结合暂行办法》的起草说明



(联系人: 贾静霞, 联系电话: 0472-6978668)

包头市自然资源局

包头市自然资源局
《关于呈报〈包头市工业用地先租后让、租
让结合暂行办法〉的请示》的合法性说明

根据《包头市人民政府办公厅关于进一步加强全市政府系统公文报送和办理工作的通知》（包府办发〔2017〕53号），现就《关于呈报《包头市工业用地先租后让、租让结合暂行办法》的请示》的合法性做如下说明：

一、决策依据

该文件的依据是《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》（2020 修订）（中华人民共和国国务院令 第 732 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）。

二、合法性说明

依据《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》（2020 修订）（中华人民共和国国务院令 第 732

号)第二十八条：“土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。”

《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)：“ 土国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。国有土地租赁是国有土地有偿使用的一种形式，是出让方式的补充。”该请示上报的内容和程序合法。

综上所述，该请示内容未与相关法律法规相冲突，不涉及公平竞争问题，可上报。

包头市自然资源局

2021年12月14日



附件 1

包头市工业用地 先租后让、租让结合暂行办法

第一条 为进一步促进土地节约集约利用，有效降低企业前期用地成本，切实提高工业用地使用效率，完善差别化土地供应制度，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》和国土资源部《规范国有土地租赁若干意见》、《节约集约利用土地规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》等相关法律法规，现结合我市实际，制定本办法。

第二条 旗县区政府（园区管委会）申请“先租后让”、“租让结合”方式供应工业用地时，适用于本方法。

第三条 本办法所称“先租后让”，是指在工业用地供应时，设定一定的投入产出条件，先以租赁方式向使用者供应土地；承租人在租赁期间开发、利用、经营土地经旗县区政府（园区管委会）评估考核达到约定的投入产出等条件后，可以申请将租赁土地转为出让土地；未达到约定条件的，按合同（项目投资协议）约定方式处理。“租让结合”，是指在工业用地供应时，设定一定的条件，先行以租赁方式向土地使用者供应土地，土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件经旗县区政府（园区管委会）同意，同时符合规划设计规范要求，可申请

将部分租赁土地转为出让土地、部分土地仍保留租赁性质的供应方式。

第四条 以“先租后让”、“租让结合”方式供应工业用地的，承租人在租赁合同约定的使用期限内可以建造永久建(构)筑物。

第五条 “先租后让”、“租让结合”的土地，在办理工业项目核准、规划许可、建设许可、贷款抵押（转让）等手续时，土地租赁合同与土地出让合同具有同等效力。

第六条 “先租后让”、“租让结合”的土地，前5年租金一次性缴纳，租金依据评估价格，集体决策确定，不低于法定最高年期出让地价的10%。租赁时间最长不超过20年。租赁期间可按租金缴纳对应年期办理不动产登记。

第七条 “先租后让”、“租让结合”方式供应的工业用地，租赁期满经旗县区政府（园区管委会）审核达到投资协议约定条件同意后，可向自然资源部门提出出让用地申请。出让价格为出租时点时设定的工业用地满年期土地出让金总额（不得低于所在区域工业用地最低限价）扣除已缴纳租金（租金视作先期缴纳出让金）后的差价；出让期限为工业用地最高出让年期减去实际租赁期后的剩余年期，并办理不动产变更登记手续。

第八条 项目用地通过市（旗县区）政府批准后，由市自然资源局（旗县区自然资源局）拟定供地方案，明确供应方式、面积、规划条件、建设要求、租赁转出让条件、土地使用年期、租金和其他条件。

第九条 供地方案经市（旗县区）政府批准后，由市自然资源局（旗县区自然资源局）实施，编制先租后让挂牌文件，发布出让公告。竞买保证金按租赁期总租金缴纳。

第十条 竞得人凭成交确认书与市自然资源局（旗县区自然资源局）签订工业用地“先租后让”或“租让结合”租赁合同，竞买保证金自动转为租金。出租人应按合同约定的期限和条件，向土地使用者（承租人）交付土地。

第十一条 土地成交后，出租人在与承租人签订租赁合同前，须签订以旗县区政府（园区管委会）为甲方、用地单位为乙方的《项目投资协议》，作为出让合同附件。协议要明确约定租赁期限内的土地使用、亩均投资、亩均产出、亩均税收等指标，以及用地单位未达到投入产出标准应退出用地的要求和条件。

第十二条 承租人凭《国有土地使用权挂牌出让成交确认书》、租赁合同、及租金缴款凭证等相关证明材料，向市自然资源局（旗县区自然资源局）申请办理租赁国有建设用地使用权登记，作为承租人在租赁期合法使用土地的凭证。

第十三条 承租人凭《国有建设用地使用权租赁合同》、《不动产权利证书》申请办理规划、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。

第十四条 租赁期限届满前 30 日，旗县区政府（园区管委会）同意续租的，可续租一次，租期仍按 5 年执行，租金仍按首次租赁土地价格执行；旗县区政府（园区管委会）同意转为出让土地，

租赁土地达到合同约定的条件，出租人同意，对原承租人可采取协议方式办理出让手续。

第十五条 对“先租后让”的工业项目用地实行租赁期限届满转出让的审核综合考核制度。承租人应当在合同约定的租赁期满前 90 日内以书面形式提出协议出让申请，旗县区政府（园区管委会）对《项目建设投资协议》执行情况进行综合考核，对承租人用地项目建设符合约定要求的，应当自收到承租人申请之日起 60 日内，向市自然资源局（旗县区自然资源局）出具同意承租人申请的书面意见。承租人自收到书面意见后 30 日内，向市自然资源局（旗县区自然资源局）申请办理出让手续。

第十六条 承租人应当在签订租赁合同后 60 日内一次性支付租金。收取的土地租金参照国有土地出让金管理办法进行管理，按规定纳入政府基金预算管理，按规定专项用于城市基础设施建设和土地开发等支出。

第十七条 承租人不能按时支付租金或者未付足租金的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出租方缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出租方催交后仍不能支付租金的，出租方有权解除租赁合同，并可以要求承租方赔偿损失。

第十八条 承租人未能按合同约定期限开工、竣工或达到租赁土地转为出让土地条件的，可提前 30 日向出租人提出延期申请，经出租人同意，相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过一年。经延期整改后考核仍然达不到约定条件的，按照合同约定追

究承租人违约责任。

第十九条 对因企业自身原因无法开发建设、运营或未达到合同约定土地使用条件，未通过综合考核的工业用地，由旗县区政府（园区管委会）启动退出机制，按《项目建设投资协议》约定执行。

第二十条 违反法律法规及相关规定转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人有权责令承租人限期改正。逾期不改正的，出租人有权解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。涉及违法的，按规定予以处理。

第二十一条 工业用地“先租后让”、“租让结合”作为土地供应的创新方式，必须严格执行原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等规定，不得擅自调整租金标准或减免租金；市四区范围内土地成本由市财政局按照市储委会2019年第二次会议审定的工业用地土地成本结算比例与辖区政府核算。

第二十二条 本办法自印发之日起施行，有效期2年。由自然资源部门负责解释，在施行过程中与新出台的法律、法规、规章或者上级部门政策不一致的，以法律、法规、规章或者上级部门政策规定为准。

关于《包头市工业用地 先租后让、租让结合暂行办法》的起草说明

为有效降低企业用地成本，切实服务实体经济发展，我局起草了《包头市工业用地先租后让、租让结合暂行办法》，现说明如下：

一、起草背景和依据

随着我市经济社会的快速发展，土地资源日趋紧缺，为进一步促进土地节约集约利用，有效降低企业前期用地成本，切实提高工业用地使用效率，完善差别化土地供应制度，我局根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》和国土资源部《规范国有土地租赁若干意见》、《节约集约利用土地规定》以及《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》等相关法律法规，结合我市实际，起草了《包头市工业用地先租后让、租让结合暂行办法》。

二、起草内容

（一）先租后让、租让结合概念

“先租后让”，是指在工业用地供应时，设定一定的投入产出条件，先以租赁方式向使用者供应土地；承租人在租赁期间开发、利用、经营土地经旗县区政府（园区管委会）评估考核达到约定的投入产出等条件后，可以申请将租赁土地转为出让土地；

未达到约定条件的，按合同（项目投资协议）约定方式处理。

“租让结合”，是指在工业用地供应时，设定一定的条件，先行以租赁方式向土地使用者供应土地，土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件经旗县区政府（园区管委会）同意，同时符合规划设计规范要求，可申请将部分租赁土地转为出让土地、部分土地仍保留租赁性质的供应方式。

（二）适用范围

工业用地先租后让、租让结合适用于市行政区域内新供应的工业用地。

（三）年限与价格

“先租后让”、“租让结合”的土地，前5年租金一次性缴纳，租金依据评估价格，集体决策确定，不低于法定最高年期出让地价的10%。租赁时间最长不超过20年。租赁期间可按租金缴纳对应年期办理不动产登记。

租赁期满经旗县区政府（园区管委会）审核达到投资协议约定条件同意后，可向自然资源部门提出出让用地申请。出让价格为出租时点时设定的工业用地满年期土地出让金总额（不得低于所在区域工业用地最低限价）扣除已缴纳租金（租金视作先期缴纳出让金）后的差价；出让期限为工业用地最高出让年期减去实际租赁期后的剩余年期，并办理不动产变更登记手续。

（四）考核制度

对“先租后让”的工业项目用地实行租赁期限届满转出让的

审核综合考核制度。承租人应当在合同约定的租赁期满前 90 日内以书面形式提出协议出让申请，旗县区政府（园区管委会）对《项目投资建设协议》执行情况进行综合考核，对承租人用地项目建设符合约定要求的，应当自收到承租人申请之日起 60 日内，向市自然资源局（旗县区自然资源局）出具同意承租人申请的书面意见。承租人自收到书面意见后 30 日内，向市自然资源局（旗县区自然资源局）申请办理出让手续。

（五）监管职责

对因企业自身原因无法开发建设、运营或未达到合同约定土地使用条件，未通过综合考核的工业用地，由旗县区政府（园区管委会）启动退出机制，按《项目投资建设协议》约定执行。

违反法律法规及相关规定转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人有权责令承租人限期改正。逾期不改正的，出租人有权解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。涉及违法的，按规定予以处理。

公开方式：依申请公开

包头市自然资源局办公室

2021 年 12 月 15 日印发
