

# 永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2022〕1号

---

## 永康市人民政府办公室 关于印发工业用地弹性年限出让 实施意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区、江南山水新城管委会，市政府各部门：

《永康市工业用地弹性年限出让实施意见》已经市十七届政府第七十二次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

永康市人民政府办公室

2022年1月4日

# 永康市工业用地弹性年限出让实施意见

为完善我市工业用地土地供应和土地有偿使用体系，降低企业用地成本，提高土地市场周转效率，提升全市节约集约用地水平，根据《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》（国务院令第 55 号）、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）、《关于进一步降低企业成本优化发展环境的若干意见》（浙政办发〔2016〕39 号）等文件要求，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、适用范围

本市行政区域内列入全生命周期管理的工业用地，除省重大产业项目以外，可采用弹性年限出让或者先租赁后弹性年限出让（以下简称“先租后让”）等方式供地。

## 二、弹性年限出让

本意见所称的工业用地弹性年限出让，是指根据国家产业政策、产业生命周期，以及我市工业产业发展特点，在法律规定的最高年限以内，依法合理确定工业用地使用权出让年限，以公开招标采购挂牌方式出让给土地使用者。

### （一）年限设定。

工业用地弹性出让年限，根据产业、行业特点，分别设定 20 年、30 年，小微企业园用于政策处理的工业用地按法定最高年限 50 年确定。

## （二）出让价格设定。

工业用地弹性年限出让起始价按照工业用地法定最高年期50年评估价进行修正，出让年限20年的修正系数为0.4，出让年期30年的修正系数为0.6。

土地出让起始价不得低于国家和省规定的最低价标准。

工业用地出让后，土地出让金按照实际成交价一次性交纳。

## （三）办理程序。

工业用地弹性年限出让按照“标准地”出让操作程序执行。用地所在镇（街道、区）向市工业用地项目全生命周期管理领导小组办公室提出土地出让申请，明确出让弹性年限（20年或30年），并经部门联审后，作为工业用地“标准地”出让的前置条件在出让公告中予以明确。

工业用地弹性年限出让后，签订《工业用地项目全生命周期管理履约合同》，纳入全生命周期管理，按规定办理不动产权登记。

## 三、先租后让

本意见所称的工业用地先租后让，是指在弹性年限出让基础上，将一定年限的工业用地使用权先以公开租赁方式交付给承租人使用，由承租人与市自然资源和规划局（以下称“出租人”）签订国有建设用地使用租赁合同（以下简称“租赁合同”），租赁期满经复核验收达到约定条件的，签订剩余年限土地出让合同。

### （一）年限设定。

工业用地先租后让租赁期一般不超过 5 年，租赁期与弹性出让总年限一般不超过 30 年。具体租赁年限设置可根据项目所属产业、企业自身实力、企业意愿及发展计划等情况确定。

## （二）出让价格设定。

工业用地先租后让的出让起始价按照工业用地法定最高年期 50 年评估价进行修正，总年期 20 年的修正系数为 0.4，总年期 30 年的修正系数为 0.6。

土地出让金按实际成交价分次交纳，签订租赁合同之日起 10 天内按实际成交价的 10% 交纳租赁期租金；签订出让合同之日起 10 天内按原成交价的 90% 交纳出让年限的土地出让金。

## （三）办理程序。

1. 用地申请。工业用地需按先租后让方式供地的，由项目用地所在镇（街道、区）向市工业用地项目全生命周期管理领导小组办公室提出申请，由领导小组办公室核定项目用地的具体使用年限、租赁年限并出具相关审核意见，再由市自然资源和规划局组织开展网上公开招标拍卖挂牌。

2. 公开租赁。通过网上公开招标拍卖挂牌方式确定承租人，并签订租赁合同。

3. 租赁监管。工业用地先租后让供地后，承租人应与属地镇（街道、区）签订租赁监管协议，在协议中约定开发建设、投产运行期限和投入产出达标条件，以及相应权利处分限制条件和未达标退出方法。租赁监管协议作为工业用地“先租后让”租赁合同

同的补充条款。

工业用地先租后让项目须在土地交付之日起6个月内办理建设工程施工许可证，在取得建设工程施工许可证后24个月内竣工投产。所在镇（街、区）按租赁监管协议负责开竣工履约监管，承租人未按约定时间开竣工的，出租人有权解除租赁合同。

项目竣工投产后，由市经信局牵头，分三年每年对照履约合同进行达产复核，通过后出具《项目达产复核确认书》。

4. 签订出让合同。工业用地先租后让项目租赁期届满前3个月，承租人应持《竣工验收意见书》《项目达产复核确认书》及相关材料向市自然资源和规划局申请签订出让合同。先租后让的工业用地，在签订合同后一并纳入全生命周期管理。

5. 承租人未在规定期限内申请办理出让手续的，视为自动放弃办理承租土地的出让权利。

6. 产权登记。工业用地先租后让的，在土地租赁期内不予办理不动产权登记。承租人在付清全部土地租金后，持租赁合同、租赁监管协议和租金缴纳凭证、完税凭证等材料，到发改、自然资源、建设、生态环境、消防等部门办理相关手续。

工业用地先租后让签订出让合同后，受让人按照合同约定付清土地出让金后，持国有建设用地使用权出让合同和土地出让金缴纳凭证、完税凭证，按规定办理不动产权登记。

7. 土地收回。先租后让工业用地，在租赁期内因承租人自身原因需终止项目投资建设或运营而申请终止合同履行的，经出

租人同意，按照合同约定终止合同。

先租后让工业用地承租人自动放弃承租土地出让权利，或租赁期期满未达到合同约定条件的，出租人有权解除国有建设用地使用权租赁合同。

终止合同或解除合同的，由政府依法无偿收回国有建设用地使用权，地上建筑物和构筑物补偿款按评估重置价格收购，承租人已缴纳的土地租金不予退回。

四、弹性年限出让、先租后让的工业用地出让年限到期后应按国家规定申请续期，并按市场评估价格补足剩余出让年限的土地出让金（按最高年限 50 年确定），办理剩余出让年限土地的出让手续。

五、本意见自 2022 年 2 月 1 日起施行。

（此件公开发布）

---

抄送：市纪委监委机关，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

---

永康市人民政府办公室

2022 年 1 月 4 日印发

---

