

云阳县人民政府办公室 印发关于完善工业用地供应制度支持 实体经济发展的实施意见的通知

云阳府办发〔2018〕109号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

《关于完善工业用地供应制度支持实体经济发展的实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

云阳县人民政府办公室

2018年9月7日



关于完善工业用地供应制度 支持实体经济发展的实施意见

为积极推进供给侧结构性改革，促进工业用地资源合理配置，降低企业用地成本，提高土地节约集约利用水平，防止土地资产闲置，更好地服务本县工业经济发展，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）和《重庆市国土房管局关于完善工业用地供应制度支持实体经济发展的意见》（渝国土房管规发〔2016〕15 号）等文件精神，现就我县完善工业用地供应制度提出如下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想

全面贯彻落实党的十八届三中、四中、五中全会和党的十九大精神，牢固树立和践行创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好地发挥政府的调控作用，围绕深入实施供给侧结构性改革要求，创新工业用地市场配置机制，完善差别化供应政策，严格工业用地监管，建立完善符合企业发展规律、产业生命周期和产业发展方向的工

业用地供应制度，促进实体经济发展，推动产业转型升级，提高土地节约集约利用水平。

（二）基本原则

一是强化产业项目准入管理。对战略性新兴产业、先进制造业、标准化厂房、孵化器和加速器等产业项目，优先保障用地；淘汰落后产能及各类禁止类产业项目准入；从严控制限制类工业项目准入，各类限制类产业项目应达到相关规定条件后方可供地。没有特殊工艺和安全生产要求，适宜使用标准厂房的工业项目，不得单独供地。

二是严格产业用地标准控制。按照土地使用标准，国土部门会同发展改革、经信、规划、建设、环保等部门强化对不同产业类别、不同投资规模工业项目的用地定额、建设强度、容积率、投资强度、产出效益、创造税收、能耗、环境容量等各项控制指标的管控。对尚未颁布土地使用标准或因安全生产、地形地貌、特殊工艺等要求确需超标准用地的工业项目，应开展项目节地评价，合理确定项目用地规模。

三是实行分期供地制度。对大中型工业项目，应整体规划、总量控制、分期供地、限期开发。可以通过竞单位面积地价的方式确定招标采购挂牌竞得人（中标人），一次签订国有土地使用权出让合同，再按照土地使用标准分期供地。当期用地未达到合

同约定投资强度、产出效益、创税等条件的，不得安排下期供地。对用地面积超过 1000 亩的单个工业项目，应报有批准权的人民政府批准后方可供地。

二、土地供应类别及方式

根据国家和市、县产业政策、产业生命周期和降低企业初始用地成本等情况，以及我县工业用地实际，将工业用地出让方式分为弹性出让、租赁、先租后让（租让结合）三类。

（一）弹性出让类

在坚持工业用地招标拍卖挂牌出让制度的基础上，在法定最高出让年期内，灵活设定 20、30、40、50 年的工业用地出让年期。

1. 适用范围

（1）县境内外经济组织、社会团体及个人来云阳新投资《云阳县产业准入负面清单（试行）》（云发改投〔2018〕25 号）以外的工业项目；

（2）符合我县产业发展规划和环保、消防、安全等要求，投入产出强度达标的工业项目；

（3）在云阳设立总部经济、生产性分支机构的工业项目；

（4）对科技含量高、税收贡献大、社会效益好、产业匹配度强的项目实行“一事一议”。



2. 出让年期

根据项目类别和实际需要，以 20、30、40、50 年为土地弹性出让年期，由投资者和出让方共同商议土地出让年期，但最长不得超过 50 年。

（1）出让年期 50 年：每亩年税收达到 8 万元以上的工业项目，以及对用地有特殊要求或特殊行业的重点工业项目。

（2）出让年期 < 50 年：每亩年税收不低于 4 万元的工业项目，以及其它非国家鼓励类的一般工业项目或重点仓储物流项目。

3. 出让价格

出让年期为 50 年的，以不低于所在地土地等别对应的工业用地出让最低价标准的市场评估价作为出让起始价。

出让年期不足 50 年的，按 50 年期出让起始价进行年期修正。公式为：年期修正系数 = $\frac{1 - [1 / (1 + r)]^n}{r}$ 。 r 为土地还原率（工业为 5.81%）； n 为宗地剩余使用年限； m 为法定最高年限。

（1）出让年期为 40 年的：按照 50 年期工业用地市场评估价的 88% 确定起始价，土地使用权实际取得价格高于年期修正确定价的，待项目取得施工许可证，溢价部分按国家政策规定计提后，补助企业用于基础设施建设。

（2）出让年期为 30 年的：按照 50 年期工业用地市场评估

价的 80% 确定起始价，土地使用权实际取得价格高于年期修正确定价的，待项目取得施工许可证，溢价部分按国家政策规定计提后，补助企业用于基础设施建设。

（3）出让年期为 20 年的：按照 50 年期工业用地市场评估价的 65% 确定起始价，土地使用权实际取得价格高于年期修正确定价的，待项目取得施工许可证，溢价部分按国家政策规定计提后，补助企业用于基础设施建设。

属于战略性新兴产业等优先发展产业且用地集约的项目，出让起始价可按照工业用地出让最低价标准的 70% 确定。受让方可在规定期限内，按合同约定分期缴纳土地价款。

4. 出让流程

按国有土地出让程序办理。

（二）租赁类

1. 适用范围

（1）县境内外经济组织、社会团体及个人来云阳新投资《云阳县产业准入负面清单（试行）》（云发改投〔2018〕25 号）以外的工业项目；

（2）产出强度不低于 250 万元/亩的工业项目；

（3）符合我县产业发展规划和环保、消防、安全等要求，但不适宜入驻标准厂房和以出让方式供地的工业项目；

（4）拥有知识产权的创新创业团体或个人，需用地孵化的工业项目。

2. 租赁面积及年期

单个项目土地租赁面积控制在 30 亩以内，单次租赁年期为 5 年，累计租赁年期不得超过 20 年。

3. 租赁价格

按照租金标准与工业用地出让基准地价标准均衡的原则，参照 50 年出让起始价的基础，由承担区域地价评估的中介机构分组团分区域对拟出租土地统一评估，其评估结果报土地规划出让统筹管理领导小组审定后，作为项目入驻的租赁费标准。租赁费用按合同约定进行缴纳。

4. 租赁流程

按国有土地租赁程序办理。

（三）先租后让类

1. 适用范围

（1）县境内外经济组织、社会团体及个人来云阳新投资《云阳县产业准入负面清单（试行）》（云发改投〔2018〕25 号）以外的工业项目；

（2）符合我县产业发展规划和环保、消防、安全等要求的工业项目；



（3）暂不能达到投入产出强度，但市场前景好，经过一段时间的生产经营，能达到投入产出强度的工业项目；

（4）项目科技含量高、效益好，但短期内投资能力有限的战略性新兴产业工业项目。

2. 租赁及出让价格

土地出让、租赁价格分别按照本实施意见弹性出让类、租赁类相关规定执行。

3. 租赁及出让流程

土地出让、租赁流程分别按照本实施意见弹性出让类、租赁类相关规定执行。

三、规范土地监管及处置

（一）加强用地合同履约管理。一是国土部门按照土地出让（租赁）合同约定，通过信息公示、预警提醒、开竣工申报、现场核查、跟踪管理、竣工验收、建立诚信档案等方式，监督土地使用权人履行合同，对工业用地的项目开竣工、投达产及土地房屋使用、转让、抵押、租赁等行为实施全过程动态监管；二是土地使用权人未按土地出让（租赁）合同约定的期限、投资规模进行项目开发建设、未达到投资协议约定的投入、产出、税收、用工等指标的（不可抗力因素除外）、擅自改变工业项目土地用途的，不能达到环保、安全、消防、规划要求以及承租土地使用权

未经国土部门同意转让、转租的，应责令限期整改到位并依法追究违约责任，直至解除合同依法收回土地使用权。

（二）开展用地绩效评估考核。国土部门与发展改革、经信、规划、建设、财政、税务、环保等部门密切配合，加强联动，建立工业项目土地利用绩效评估考核制度，依据土地出让（租赁）合同和相关部门前期审查意见对约定的投入产出强度、创造税收等指标进行绩效评估考核。工业项目土地利用绩效评估考核分别在达产阶段（达产评估）、达产后每3年（过程评估）、租赁期满或出让年期届满前1年（到期评估）等阶段进行。评估考核结果作为工业项目享受优惠政策、用地续期及退出管理的依据。

（三）明确租赁期满后处理方式。一是以租赁方式供地的，原则上土地在租赁期间，其承租土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施不得转租、转让。确需转租、转让的，须按程序报经国土部门审批同意，并依法登记；二是承租土地使用权期满，承租人可申请续期。除因公共利益或未达到合同约定条件的需要收回土地外，应予以批准。未申请或申请未获批准的，承租土地使用权应依法按合同约定收回，承租人在接到书面通知之日起按合同约定的期限和条件清除地上建筑物、构筑物，恢复土地原状；三是以先租后让方式供地，租赁期满，承租人按合同约定提出租赁转出让申请，达到合同约定转为出让土地的条件，按规定和

约定采取协议出让方式办理租赁转出让手续,但不得改变租赁合同约定的土地用途和规划条件;四是承租人已按合同开工建设,但未达到合同约定转为出让土地的条件,应按要求进行限期整改,如超出整改期限未达到约定条件或租赁合同期满后未申请办理出让手续的,承租人不再享有租赁转出让的权利,由国土部门解除租赁合同,按合同约定收回土地,承租人必须清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复土地原状。

(四)完善用地退出机制。一是在用地合同期内,因土地使用权人自身原因无法开发建设或运营的,土地使用权人可申请解除土地出让(租赁)合同,经国土部门同意,按照约定终止用地合同,收回土地使用权,返还土地使用权已支付的剩余年期土地租金或土地价款;二是除不可抗力外,因土地使用权人自身原因未按时开发、竣工、投产,超过合同约定最长时限的按合同约定收回土地使用权;三是在土地利用绩效评估的达产评估、过程评估阶段,经工业园区或县人民政府确定的产业管理机构评估认定不符合要求的,按合同约定收回土地使用权。

本实施意见公布后1个月内施行(2018年10月1日开始),实施过程中如遇上级政策调整,按新政策执行。