

凤凰县人民政府办公室文件

凤政办发〔2022〕9号

凤凰县人民政府办公室 关于印发《凤凰县工业用地弹性供应 实施办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府，凤凰产业开发区管委会，县直副科级以上单位：

《凤凰县工业用地弹性供应实施办法（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

凤凰县人民政府办公室
2022年5月13日



凤凰县工业用地弹性供应实施办法（试行）

第一条 为贯彻落实《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》（中发〔2020〕9号）精神，进一步完善差别化土地供应制度，提高土地资源配置效率，促进土地节约集约利用，切实服务实体经济发展，有效降低企业用地成本。根据《中华人民共和国土地管理法》《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）、《湖南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（湘政发〔2016〕10号）、《湖南省自然资源厅关于推进工业用地弹性供应有关问题的通知》（湘自然资规〔2018〕1号）等有关规定和文件精神，结合县情实际，制定本办法。

第二条 弹性年期出让是指在工业用地法定最高出让年限内，根据国家产业政策、产业生命周期和用地单位意向等综合确定合理年期的供地方式。

先租后让是指在工业项目用地供应时设定一定的利用条件，先行以租赁方式将土地使用权在一定期限内出租给土地使用者，土地使用者向国家缴纳租金并进行开发、利用和经营活动，租赁年期内或租赁到期时达到约定土地使用条件的，可申请租赁土地转为出让土地的供地方式。

租让结合是指在工业项目用地供应时设定一定的利用条件，对厂房及配套用地、企业行政办公及生活服务设施用地等生产办

公用地采用出让方式供应，对露天堆场、露天操作场地、停车场用地及其他生产配套设施用地采用租赁方式供应的供地方式。

第三条 在县域范围内的国有建设用地采取弹性年期出让、先租后让、租让结合方式供应工业用地的适用本办法。

采取弹性年期出让、先租后让、租让结合供应工业用地应当符合现行工业用地供应相关要求，列入《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》的工业项目不适用本办法。

具有被列入失信行为联合惩戒名单、因企业原因造成土地闲置、违背出让合同约定条件开发利用土地、擅自改变用途、拖欠土地出让金等情形之一的公司、企业、其他组织不适用本办法。

第四条 工业用地弹性供应年期原则上不超过 20 年。对重大产业项目、战略性新兴产业项目，经县人民政府批准后，可合理提高弹性供应年期，但不得超过工业用地出让法定最高年限 50 年。

采取先租后让方式供应的，租赁期限不超过 10 年，租赁年限与出让年限之和原则上不超过 20 年。

采取租让结合方式供应的，在租赁年期内可分次租赁，单次租赁期原则上不超过 5 年，出租部分的租赁年限应当和出让部分的出让年限一致，原则不超过 20 年。

采取弹性年期出让、先租后让、租让结合取得的工业用地使用权，在办理项目核准、规划、建设、抵押融资等手续方面，与法定最高出让年限 50 年的工业用地使用权具有同等权能。

第六条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合方式供应

工业用地，应当依法采取公开招标、拍卖、挂牌方式供应。

在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下，可将投资主管、行业主管等部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质、投资强度、产出效能、节能环保等要求作为土地供应前置条件。

以先租后让、租让结合方式供应的工业用地，超过约定租赁期限未达到转为出让条件或超过约定期限未提出申请的，不得将租赁土地转为出让土地。

第七条 以弹性年期、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，由县自然资源局会同县发改、科技工信、住建、生态环境等部门，依据国土空间规划，编制工业用地供应计划，并纳入年度土地供应计划报经县人民政府批准后向社会公布。

第八条 有工业项目用地意向的单位或个人，可以根据公布的工业用地供应计划提出工业用地预申请，自主选择供地方式。

第九条 县自然资源局会同有关部门拟定工业用地弹性出让供地方案，明确供应方式、土地面积、租赁（出让）年期、产业供应前置条件、开发建设条件、租赁转出让条件、达到约定条件期限、租赁（出让）起始价、出让标底或底价、租赁标底或底价、投标或竞买保证金、缴款时间和方式等内容，并将自然资源主管部门出具的建设用地规划条件纳入供地方案。供地方案经县人民政府批准后，由县自然资源局组织实施。

第十条 采取弹性年期出让的方式供应工业用地的，按现行

工业用地出让程序执行；采取先租后让方式供应工业用地的，合同中应当明确承租人申请办理出让土地的条件及达到该条件的期限；采取租让结合方式供应工业用地的，合同中应当明确未来可转为出让及继续按租赁方式使用土地的面积、位置、使用条件和承租人申请办理出让土地的条件及达到该条件的期限；采取先租后让、租让结合方式供应工业用地的，土地使用者在使用租赁土地达到合同约定转为出让土地的条件后，经出租人同意，可将承租的全部或部分土地按协议出让方式办理出让手续，土地使用者与县自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同或租赁合同。

第十一条 以先租后让、租让结合方式供应工业用地的，租赁土地使用者应当持县发改局有关项目建设文件和国有土地使用权租赁合同等相关材料依法向县自然资源局申请办理建设用地规划许可证及不动产首次登记，规划许可证用地性质注明租赁土地。

第十二条 租赁国有建设用地使用权转为出让国有建设用地使用权的，土地使用者应当持租赁合同及土地出让价款缴纳凭证等材料，缴纳相关税费后申请办理不动产权变更登记，不再变更建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

第十三条 县自然资源局应依据工业用地基准地价、评估价和市场情况，集体决策，综合确定法定最高出让年限的工业用地出让底价。

工业用地使用权租赁的租金价格应与出让价格相均衡，租金

不得低于国家和省规定的工业用地出让最低价折算的最低租金标准。土地租金在租赁期间原则上不作调整，法律法规另有规定或者合同另有约定的除外。

第十四条 工业用地弹性年期、先租后让、租让结合的出让价格应当符合地价评估技术要求，并按照“折算后不低于国家和省规定的工业用地出让最低价标准”原则确定。工业用地弹性年期、先租后让、租让结合的出让起始价格，根据工业用地法定最高出让年期出让评估价格进行年期修正后确定（年期修正系数见附件1）。出让价款按招拍挂成交价确定。采用先租后让、租让结合方式供应工业用地的，应将租金及出让金在土地供应时同时计算。

第十五条 先租后让、租让结合土地应缴纳的土地出让金为最终成交金额减去租赁期间所交租金。

第十六条 受让方应当在签订土地使用权出让合同后1个月内缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；承租方应当依照合同约定按年度或一次性缴纳租金。未按期支付的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付的，出让（租）方有权解除合同，并可要求违约赔偿。

第十七条 县自然资源局对先租后让、租让结合供应的工业用地实施卷宗与台账管理，记录供应地块的基本情况、供后投资建设情况、租金（出让金）收缴情况、转出让约定时点及到期转出让情况、期满续期情况等，加强全程事前、事中、事后跟踪服务和监管。

第十八条 工业用地弹性供应管理

(一) 采用弹性供应的工业用地成交后, 凤凰产业开发区管委会或县科技工信局应根据工业用地的投入产出、节能环保、促进就业等约束性指标, 由凤凰产业开发区管委会与土地使用者签订项目入园协议, 作为土地使用条件及监管项目开竣工、投达产、租赁转出让达标评估、低效闲置用地认定、土地使用权续期和退出的直接依据。并向凤凰产业开发区管委会或县科技工信局按照土地出让价款(先租后让、租让结合按总出让价款)的 2.5%或租金的 3.0%缴纳履约保证金。

土地使用者按时开工、竣工的, 可以按阶段分别向凤凰产业开发区管委会或县科技工信局申请退还履约保证金, 凤凰产业开发区管委会或县科技工信局应在收到申请 5 个工作日内完成认定并在认定通过后 15 个工作日内全额返还相应阶段的履约保证金。

在项目时间履约监管协议中约定土地使用者因自身原因未能按照合同约定日期开工的, 以开工时间履约保证金的 50%支付违约金; 超过 6 个月的, 以全部开工时间履约保证金支付违约金; 土地使用者因自身原因未能按照合同约定日期竣工的, 以竣工时间履约保证金的 50%支付违约金; 超过 6 个月的, 以全部竣工时间履约保证金支付违约金。

(二) 报建管理。采用弹性供应的工业项目, 凭使用土地的有关证明文件办理相关规划、建设等手续。

(三) 抵押管理。采用弹性供应的工业用地, 可将全部或部分国有建设用地使用权抵押。土地使用权抵押的, 须依法办理抵

押登记。土地使用权抵押的，其地上附着物随之抵押。凤凰产业开发区管委会或县科技工信局按照国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权租赁合同和项目时间履约监管协议会同有关部门对项目开发建设情况进行履约监管。

（四）续期管理。土地使用权人应于出让期限届满前 1 年或租赁期限届满前 3 个月提出使用权续期或租赁转出让的申请，出让（租赁）方应在受理申请 30 日内完成考核工作。经考核通过的，准予续期或协议办理租赁转出让手续，重新签订土地使用权出让（租赁）合同，续期使用年期原则上不得超过原使用年期，续期价格的确定仍按前述规定执行。考核未通过的，在土地使用期限内按出让至多 1 年，租赁至多 3 个月给予整改期限，整改期满仍未达到考核要求的，由土地出让（租赁）方无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其他附属设施的处置方式按照合同约定执行。使用权人未提出续期或租赁转出让申请的，土地使用权到期后，由土地出让（租赁）方无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其他附属设施的处置方式按照合同约定执行。

（五）退出管理。因受让方或承租方自身原因需终止项目投资建设或运营的，可申请解除土地出让或租赁合同，经出让（租赁）方同意后按照约定终止合同，收回建设用地使用权，返还剩余年期土地出让（租赁）价款，地上建（构）筑物及其他附属设施的处置方式按照合同约定执行。因不可抗力或受让方原因导致土地使用者不能按合同约定期限开竣工或达到租赁土地转为出让土地条件的，可提前 30 日向出让（租赁）方提出延期申请，

经出让（租赁）方同意后相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过1年。

（六）转让（租）管理。达到法律规定的转让（租）条件后，经出让（租）方同意，工业用地受让（承租）方可到相关行政主管部门办理转让（租）手续。依法转让（租）后的土地使用年期为土地出让（租赁）合同中约定的剩余年期。剩余年期到期后，新的受让（承租）方可以按照规定申请续期。工业用地先租后让供应的，土地使用权、地上建（构）筑物及其附属设施在土地租赁期间不得办理转租。

第十九条 出租人对承租人依法取得的租赁土地使用权，在租赁合同约定的使用期限届满前原则上不得收回，因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当对承租人给予合理补偿。

第二十条 弹性年期、先租后让、租让结合土地使用期限届满，土地使用权人未申请续期，或者申请续期未获批准的，土地使用权应当由县人民政府无偿收回，并根据合同约定处置地上建（构）筑物及其他附着物。

第二十一条 由县自然资源局会同相关部门探索建立工业项目准入、投资、产出等综合绩效评估考核制度，评估考核结果作为办理土地续期和收回土地的依据。县自然资源、发改、科技工信、生态环境、住建等部门建立工业项目用地共同监管机制，通过信息公示、现场巡查、竣工验收、建立诚信档案等手段，有效预防和严肃查处闲置低效用地，实现对工业用地开发利用全生命周期监管。

第二十二条 承租人违规转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人可以解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。租赁期间属承租人原因造成土地闲置的，按照国家有关规定予以处置，出租人可以按照租赁合同约定解除土地租赁合同，无偿收回土地使用权，对地上建（构）筑物及其附属设施不予补偿。

第二十三条 受让人未按照合同约定开发建设、支付土地出让金等违约行为，出让人可以按照合同约定向受让人收取违约金。

第二十四条 本办法由县自然资源局负责解释。

第二十五条 本办法自 2022 年 5 月 18 日起施行，有效期两年。

- 附件：1. 凤凰县工业用地弹性年期出让底价年期修正系数表
2. 凤凰县工业用地先租后让租金年期修正系数表
3. 凤凰县工业用地租让结合年期修正系数表

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县人民法院，
县人民检察院。

县工商联。

凤凰县人民政府办公室

2022 年 5 月 18 日印发

附件 1:

凤凰县工业用地弹性年期出让底价年期修正系数表

出让年期	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年	35 年	40 年	45 年	50 年
年期修正系数	0.25	0.35	0.45	0.54	0.63	0.71	0.79	0.87	1

注：本年期修正系数是按《湖南省自然资源厅关于推进工业用地弹性供应有关问题的通知》（湘自然资规〔2018〕1 号）文件下浮 5%后的系数（保留两位小数，四舍五入）。

附件 2:

凤凰县工业用地先租后让租金年期修正系数表

使用年限		使用年期（年）								
修正系数		10	15	20	25	30	35	40	45	50
租赁年限（年）		0.20	0.13	0.10	0.08	0.07	0.06	0.05	0.04	0.04
2		0.40	0.27	0.20	0.16	0.13	0.11	0.10	0.09	0.08
4		0.60	0.40	0.30	0.24	0.20	0.17	0.15	0.13	0.12
6		0.80	0.53	0.40	0.32	0.27	0.23	0.20	0.18	0.16
8		1.00	0.67	0.50	0.40	0.33	0.29	0.25	0.22	0.20
10										

1. 工业用地先租后让租金年期修正系数 = 租赁年期 / 使用年期;
2. 租赁期间租金 = 宗地面积 × 最终成交价 × 年期修正系数。

附件 3:

凤凰县工业用地租让结合租金年期修正系数表

法定最高出让年限	50 年				
租赁年期	1	2	3	4	5
年期修正系数	0.02	0.04	0.06	0.08	0.1

1. 工业用地租让结合租金年期修正系数 = 租赁年期 / 法定最高出让年期;

2. 租金 = 宗地面积 × 法定最高出让年限出让底价 × 年期修正系数。

