

通经技政发〔2024〕37号

内蒙古通辽经济技术开发区管理委员会
关于印发《内蒙古通辽经济技术开发区
工业用地先租后让实施办法（试行）》
的通知

各镇街，各部委办局、企事业单位，驻开发区中区市直各单位：

现将《内蒙古通辽经济技术开发区工业用地先租后让实施办法（试行）》印发给你们，请结合实际，抓好贯彻落实。

内蒙古通辽经济技术开发区管理委员会

2024年6月21日

内蒙古通辽经济技术开发区工业用地 先租后让实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为提高内蒙古通辽经济技术开发区（以下简称开发区）范围内土地节约集约利用水平，支持高精尖产业发展和融合，推动实体经济发展，促进用地项目尽快达产，对开发区内工业用地采取“先租后让，达产出让”的方式供应，即采取首期租赁，租赁期限为5年，达产后予以出让的供地方式。

第二条 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）、《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222号）、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第11号）、《节约集约利用土地规定》（国土资源部第61号令）、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、内蒙古自然资源厅《关于印发〈关于落实工业用地供应政策支持实体经济发展的实施细则〉的通知》（内自然资发〔2023〕2号）、通辽市自然资源局《关于加强工业用地要素供给支持产业项目高质量发展的通知》（通自然资字〔2023〕43号）等法规政策制定本办法。

第三条 开发区范围内的国有建设用地采取“先租后让，达

产出让”方式供应工业用地时，符合准入标准的工业项目（以下称用地项目），并与开发区管委会签订项目合同，适用本办法。

第二章 基本原则

第四条 开发区用地项目应当与开发区管委会签订项目合同，约定达产期限（自签订土地租赁合同起5年）、出让年限、达产标准。

第五条 出让年限采取“租赁+弹性年期出让”的方式，即“5+X”的方式，租赁年限为5年，出让年限为“X”。租赁年限与出让年限之和不低于20年，不超过土地使用权出让用途法定最高年限（工业用地最高年限为50年）。

第六条 按照工业用地招拍挂程序确定土地竞得人并签订租赁合同。租赁期满经考核达到达产标准的，继续办理出让手续。

第七条 竞得人在租赁土地上建设的厂房和配套设施在租赁期内为自用，不得抵押、转让、出租（含以股权转让等方式的土地使用权转让）土地使用权及地上建筑物。如因竞得人自身原因无法自用的，租赁期内由开发区管委会解除项目合同，依法收回国有建设用地使用权，所交租金不予退还。

第三章 工作程序

第八条 开发区用地项目应与开发区管委会签订项目合同，在项目合同中明确约定达产期限、出让年限、达产标准、考核时限等相应标准，同时约定享受的招商引资政策。

第九条 开发区用地项目在签订项目合同后，自然资源部门拟定先租后让供应方案，按照供地程序组织实施先租后让，租赁和出让一并进行招拍挂，按照招拍挂出让程序确定竞得人并签订成交确认书。

第十条 竞得人凭成交确认书申请签订国有建设用地租赁合同，自然资源部门按租赁合同约定的期限和条件，向承租人交付土地。承租人应当按照工业用地租赁合同约定的建设时间、投资强度、用途等使用土地，不得擅自改变。

第十一条 租赁期届满符合转出让条件后，按照协议出让程序与承租人签订国有建设用地使用权出让合同。

第十二条 5年合计租金依据评估价格总额，集体决策确定，不低于法定最高年限出让地价的10%，在签订租赁合同之日起30日内一次性缴清。项目符合达产指标后，转出让的土地价款按竞得地价总额扣除已缴纳租金（租金视作先期缴纳土地价款）的差价确定，在签订出让合同之日起30日内一次性缴清。

第十三条 承租人凭相应有效证照依法依规办理用地项目立项、环评、规划报建、施工许可等手续。

第十四条 承租人按照租赁合同约定，全额缴纳土地租金

后，可申请办理不动产首次登记。

第十五条 达产考核。

1. **预考核**：租赁期满三年、满四年，由开发区管委会组织相关部门按照项目合同对用地项目进行两次预考核。经考核未满足约定达产标准的，发出通知书，明确相关产业指标须在剩余的土地租赁期内达到约定达产标准。

2. **达产考核**：租赁期满前6个月或承租人在租赁期满前6个月主动申请，由开发区管委会组织相关部门对用地项目进行达产考核。经考核满足达产标准的，按照协议出让程序办理出让手续，签订协议出让合同。

第十六条 经考核未达到达产标准的，承租人可在租赁期届满前3个月提出续租申请，经开发区管委会批准后续租，最长续租期限为2年。续租租金按前5年平均年租金缴纳。

第十七条 租赁期满未续租或续租期满后仍不满足达产标准，经开发区管委会同意解除项目合同，向土地承租人发送解除租赁合同通知书，依法收回土地使用权（租赁合同解除自土地承租人收到通知书之日起生效），涉及地上物的由承租人拆除地上建筑物、构筑物及其附着物，恢复土地原状。

第十八条 国有建设用地使用权租赁转为出让的，土地使用者应当持不动产权证书、租赁合同、协议出让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。

第四章 其他

第十九条 新增工业用地须符合工业用地“标准地”出让要求，即用地项目在完成相关区域评估基础上，明确投资强度、亩均产值、亩均税收等控制性指标，符合指标的建设项目用地才可进行招拍挂。

用地项目在招拍挂的同时，开展从立项至施工许可的全链模拟审批，在相应建设工程用地批准手续完成后，确保用地项目拿到土地即可以开工建设。

第二十条 承租人在租赁期造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》的相关规定处理。

第二十一条 用地项目涉及黑土耕地耕作层土壤剥离的，按照“谁占用，谁剥离的原则，由项目用地单位（个人）实施”。

第二十二条 承租人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，开发区管委会责令限期改正，逾期不改正的，解除租赁合同，依法收回土地使用权。涉及违法的，移交司法机关处理。

第二十三条 消化批而未供问题，解决历史遗留项目可参照本办法实施。

第二十四条 本办法自发布之日起实施。本办法使用期限为2年。

