附件2

北京市大兴区工业用地先租后让暂行规定

（征求意见稿）

第一条 为提高大兴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，促进落地产业项目尽快达产，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建设用地使用权规定》（国土资源部令第39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)、《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）、北京市大兴区人民政府《关于落实〈北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）〉的试点实施方案》（京兴政发〔2020〕14号）等相关法律法规，制定本规定。

第二条 大兴区范围内（不含亦庄新城大兴部分、北京大兴国际机场临空经济区北京部分）的工业用地，经工业和科研用地项目入区联审联席会审定后采取“先租后让，达产出让”的方式供应，即采取首期租赁，租赁期最长不超过5年，达产后再予以出让的供地方式。

第三条 入区落地项目采取“先租后让，达产出让”方式供应工业用地，约定达产期限（自签订土地租赁合同之日起不超过5年）以及达产标准。各属地政府和园区管委会按照高精尖产业准入标准研究确认准入条件，明确产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保、土地使用方式、使用年限、开竣工及投达产时间、违约责任、土地收回补偿标准等要求，作为土地供应的前置条件。

1. 土地租赁收入由市规划自然资源委大兴分局根据拟出让地块的条件和土地市场情况，组织对拟出让地块的正常土地市场价格进行评估，综合确定最终价格。土地租赁收入由区税务局收取。

第五条 新入区项目需与属地政府或园区管委会签订《入区协议》，原则上《入区协议》在土地出让公告前签订。协议签订前须征求区投促中心意见，协议签订后报区投促中心备案。

第六条 项目签订《入区协议》后，市规划自然资源委大兴分局会同区经信局根据拟出让工业用地的建设用地规划条件、投资、建设、产值（营业收入）、税收金额等拟定土地租赁和供应方案，按规定组织实施招拍挂文件编制，明确先租后让具体要求，并最终发布成交确认书。租赁年限原则上不超过5年，租赁年限与出让年限之和原则上不超过20年。租赁期满经考核满足达产标准的，可按招拍挂文件要求，办理出让手续或租赁手续。

第七条 竞买保证金按土地出让起始价的25%收取，竞买保证金在土地公开出让成交后转为5年租赁期的土地租金。保证金5年内不予退还，保证金不足冲抵租金的，按租金标准补齐差价。项目符合达产指标后，转出让的出让价款按竞得地价总额扣除已缴纳租金（即租金视作先期缴纳出让价款）的差价确定。

第八条  竞得人在签订工业用地租赁合同前需与属地政府或园区管委会签订《履约监管协议》，协议签订后报区经信局备案。

第九条 竞得人凭成交确认书向市规划自然资源委大兴分局申请签订用地租赁合同。经区政府同意，市规划自然资源委大兴分局与竞得人签订用地租赁合同，并按合同约定的期限和条件，组织一级开发单位向承租人交付土地。承租人应当按照用地租赁合同约定的建设时间、投资强度、用途等使用土地，不得擅自改变合同约定事项。

第十条 承租人在用地租赁合同约定的租赁期间，支付租金后，按照我市现行规定办理相关建设审批手续，申请办理不动产权证书。

第十一条 租赁期免交契税。达产出让后，以土地租金加出让价款的总额作为缴纳契税的计税价格。若项目未转出让，由区政府收回土地，对租赁期租金不追缴契税。其他相关税费按相关规定执行。

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，土地使用者应当持原不动产权证书、用地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。

第十三条 竞得人竟得的土地及建设的建筑物、构筑物及其附属设施为自用，未经批准，不得转让（含以股权转让等方式）、转租。

第十四条 租赁期内，如因竞得人自身原因无法自用的，由区政府按以下方式处理：

（一） 项目未实际开工建设或开发建设用地面积未达到应动工开发建设用地面积三分之一，竞得人终止投资建设的，按合同约定以及闲置土地相关政策执行。

（二） 项目已开工未竣工，开发建设用地面积超过应动工开发建设用地面积三分之一的，竞得人终止投资建设，按入区协议相关要求执行。

（三） 项目已竣工，竞得人未投产或不再经营本项目的，按履约监管协议执行。

第十五条 合同期（含租赁期和出让期）内，如因国家政策或不可抗力原因无法使用的，由区政府收回国有建设用地使用权，返还剩余年期土地租金或出让价款，对建筑物、构筑物及其附属设施，按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

第十六条 合同期（含租赁期和出让期）内，因企业自身原因不再使用土地的，由区政府收回国有建设用地使用权，不予返还剩余年期土地租金或出让价款。对建筑物、构建物及其附属设施，按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

第十七条 用地租赁合同签订后，入区企业应按期开工、竣工和投入使用。属地政府或园区管委会按照职责分工对工业项目履约情况进行监督监管。租赁期满前一年，属地政府或园区管委会商相关部门对先租后让项目进行预考核，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，未达到《履约监管协议》要求的，按《履约监管协议》相关内容执行。

第十八条 承租人主动申请或租赁期满前6个月，属地政府或园区管委会商相关部门对先租后让项目进行达产考核。考核满足达产标准的，经区政府批准后，市规划自然资源委大兴分局按招拍挂文件要求办理出让手续或租赁手续。

第十九条 租赁期满前考核评价不满足达产标准的，如有特殊情况，承租人可在租赁期届满前3个月提出续租申请。经区政府同意后续租，续租期限最长不超过2年。续租年租金按前5年平均年租金缴纳。

第二十条 租赁期满未续租或续租期满后仍未满足达产标准，属地政府或园区管委会向区政府申请解除用地租赁合同。经区政府同意，市规划自然资源委大兴分局向承租人发送国有建设用地使用权租赁合同解除通知书，解除与承租人签订的用地租赁合同，收回国有建设用地使用权（用地租赁合同解除自承租人收到通知书之日起生效），租金不予退还。

第二十一条 承租人在办理土地使用权、地上建筑物、构筑物抵押时，须征得属地政府或园区管委会的书面意见。属地政府或园区管委会综合项目建设经营情况出具意见。

第二十二条 本规定自印发之日起施行，并根据实施情况适时修订。