

北京经济技术开发区管理委员会
关于印发《亦庄新城工业用地先租后让
实施办法》的通知

京技管〔2022〕42号

工委、管委会各机构，各街道，通州区、大兴区各相关镇：

《亦庄新城工业用地先租后让实施办法（试行）》于2020年1月9日印发实施，根据试行情况已完成修订，修订后的《亦庄新城工业用地先租后让实施办法》已经2022年第5次主任办公会议审议通过，现将修订后的《亦庄新城工业用地先租后让实施办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

北京经济技术开发区管理委员会

2022年3月28日

亦庄新城工业用地先租后让实施办法

第一章 总则

第一条 为提高亦庄新城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,对亦庄新城内工业用地采取“先租后让,达产出让”的方式供应,即采取首期租赁,租赁期最长不超过5年,达产后再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》(国土资源部令第61号)、《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)等相关法律法规,制定本办法。

第三条 亦庄新城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,适用本办法。

第二章 基本原则

第四条 入区落地项目应当签订入区协议,约定达产期限(自

签订土地租赁合同起不超过5年)以及达产标准。

第五条 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。租赁年限原则上为5年,出让年限与租赁年限之和不超过20年。租赁期满经考核满足达产标准的,可按协议方式办理出让手续或办理租赁手续。

第六条 竞得人建设的厂房和配套设施为自用,不得转让、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。

(一)租赁期内,如因竞得人自身原因无法自用的,由北京经济技术开发区管理委员会按以下方式收回国有建设用地使用权:

1. 项目未实际开工建设,竞得人终止投资建设,且在土地合同约定开工日期前主动申请退还土地使用权的,返还其已缴纳的剩余年期土地租金。

2. 项目未实际开工建设,竞得人终止投资建设,但申请退还土地使用权时间晚于合同约定开工时间的,扣除合同约定的违约金后返还其已缴纳的剩余年期土地租金。

3. 项目已开工未竣工,竞得人终止投资建设,返还其已缴纳的剩余年期土地租金。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。

4. 项目已竣工,竞得人未投产或不再经营本项目的,返还其已缴纳的剩余年期土地租金。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。

(二) 租赁期内,如因国家政策或不可抗力原因无法使用的,由北京经济技术开发区管理委员会按以下方式收回国有建设用地使用权:

全额返还其已缴纳的土地租金。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。

(三) 出让期内,竞得人无法自用的,由北京经济技术开发区管理委员会按以下方式收回国有建设用地使用权:

返还其已缴纳的剩余年期地价款。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。

第三章 工作程序

第七条 项目签订入区协议后,开发建设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)、税收等拟定出让方案,按规定组织实施先租后让地块招拍挂,并最终发布成交确认书。

第八条 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。项目符合达产指标后,转出让的地价款按竞得地价总额扣除已缴纳租金(租金视作先期缴纳地价款)的差价确定。

第九条 竞得人凭成交确认书办理工业项目立项、环评、规划报建等手续。

第十条 竞得人凭成交确认书向开发建设局申请签订工业用地租赁合同。开发建设局与竞得人签订工业用地租赁合同,并按

合同约定的期限和条件,组织相关一级开发单位向承租人交付土地。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 承租人在租赁合同约定的租赁期间,支付租金后,可申请办理不动产权证书。

第十二条 租赁期免交契税。达产出让后,以租赁期租金加出让期地价款的总额作为契税缴纳的计税价格。若项目未转出让,由政府收回土地,对租赁期租金不追缴契税。其他相关税费按相关规定执行。

第十三条 承租人在办理土地使用权、地上建筑物、构筑物抵押时,须征得开发建设局的书面同意。开发建设局可综合项目建设经营情况,出具同意或不同意意见。

第十四条 实行多部门综合考评制度。由开发建设局牵头,经济发展局、营商合作局、财政审计局、开发建设局、城市运行局、市规划自然资源委经开区分局、税务局等部门各司其职、协同配合,按照“谁提出标准、谁评估考核、谁履责监管”的原则,依据《入区协议》的约定,组织评估考核,考核结果建档备查。

第十五条 租赁期满前1年,由开发建设局牵头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,否则按合同约定解除租赁合同并收回土地使用权。

第十六条 承租人主动申请或租赁期满前6个月,开发建设

局牵头相关部门对先租后让项目进行达产考核。经考核满足达产标准的,按照协议程序办理出让或租赁手续。

第十七条 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、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。

第十八条 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。经开发区管委会同意后续租。续租期限最长不超过1年,特殊产业项目,经管委会批准后,续租期限可到2年。续租租金按前5年平均年租金缴纳。

第十九条 租赁期满未续租或续租期满后仍未满足达产标准,经开发区管委会同意,开发建设局解除与土地竞得人签订的租赁合同,向土地竞得人发送土地租赁合同解除通知书,收回土地使用权(租赁合同解除自土地竞得人收到通知书之日起生效),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。

第四章 其他

第二十条 本办法自发布之日起实施,实施后根据实施情况,适时修订。《亦庄新城工业用地先租后让实施办法(试行)》(京技管〔2020〕6号)同时废止。