

北京市规划和自然资源委员会 关于印发《北京市工业用地先租后让 指导意见(试行)》的通知

京规自发〔2024〕42号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会、临空经济区(大兴)管委会,市有关单位:

经市政府同意,现将《北京市工业用地先租后让指导意见(试行)》印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2024年2月18日

北京市工业用地先租后让指导意见(试行)

为贯彻落实中共中央关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的要求,深化产业用地市场化配置改革,根据《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)、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号)、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》(自然资发〔2022〕201号),现就我市工业用地采用先租后让方式配置提出以下指导意见。

一、总体要求

(一)指导思想

深入贯彻党的二十大精神,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面落实习近平总书记对北京一系列重要讲话精神,深化供给侧结构性改革。按照北京市“十四五”规划战略布局,准确把握新发展阶段、深入贯彻新发展理念、加快构建新发展格局,科学配置土地资源要素,合理调控企业用地成本,维护所有者权益,切实推动实体经济发展。

(二)基本原则

坚持规划引领。以首都发展为统领,以推动高质量发展为主

题,以改革创新为动力,依据城市总体规划、分区规划,深化控制性详细规划和产业发展规划,推动高精尖产业加快落地,引导土地资源要素向先进生产力聚集,提升质量效益和核心竞争力。

坚持市场配置。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,着力破除阻碍要素自主有序流动的体制机制障碍,打造更加公平的市场环境,充分保障不同市场主体平等获取生产要素的权利,维护用地企业权益。

坚持放管结合。更好发挥政府作用,提升监管与服务水平,合理把握政策刚性与弹性,做好供地、用地保障,制定优化工业用地项目准入和租赁转为出让的考核标准、程序、方法,严格落实履约监管,切实维护全民所有自然资源资产所有者权益。

坚持节约集约。加强工业用地租赁、考核、出让、退出全生命周期闭环管理,落实企业投资项目承诺制,完善工业用地采用先租后让配置的准入和退出机制,严防土地闲置、囤地炒地、擅自转让或改变用途。

二、适用范围

北京市范围内工业用地采用先租后让方式供应时,适用本指导意见。

本意见所称先租后让,是指供地方供地时设定一定期限的租赁期,按照公开程序确定国有建设用地使用权人,先以租赁方式提供用地,承租方投资工业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。

三、主要内容

(一)明确管理职责,落实监管责任

强化管理职责。在落实全市产业目录、负面清单、准入标准和鼓励政策的基础上,市发展改革委、市科委中关村管委会、市经济和信息化局等部门应指导各区政府(以下均包含北京经济技术开发区管委会、临空经济区(大兴)管委会)产业主管部门根据自身情况和发展需要,制定工业用地先租后让准入要求。

做好土地供应。各区政府要统筹谋划、合理把握供地布局、节奏和时序。属地规划自然资源主管部门(以下均包含具有相应职能的管委会主管部门)应依据建设用地规划条件、租赁转出让考核指标等拟定供地方案。

明确考核责任。各区政府产业主管部门应协同属地规划自然资源主管部门制定辖区内工业用地租赁转为出让的考核标准。准入标准和考核标准应根据经济社会发展情况适时组织评估调整。

(二)规范准入标准,严格考核条件

各区工业用地先租后让需根据自身产业发展需求制定准入标准,明确可采用先租后让方式取得工业用地的产业类型和发展导向。

各区应拟定工业用地由租赁转为出让的考核条件,包括但不限于产业类型、投资强度、产出效率(含地均产出)、税收、创新能力、节能环保、地区贡献率、本地就业人口等考核指标。

(三)规范供地程序,做好分类管理

以先租后让方式供应的工业用地,租赁年期一般不超过 5 年,出让年期与租赁年期之和一般不超过 20 年。重大项目经市政府批准后可适当延长,最长租让年期不得超过土地使用权出让用途法定最高年限。

新增工业用地项目先租后让应按照招标、拍卖、挂牌出让流程确定土地竞得人或中标人,发布成交确认书。竞买保证金应按租赁期总租金额度计算缴纳,成交后竞买保证金自动转为租赁期租金。工业用地竞得人或中标人与各区政府签订履约监管协议,约定土地利用条件和考核标准,凭成交确认书向属地规划自然资源主管部门申请签订租赁合同。符合不动产登记条件的,可申请办理不动产权证书。

存量工业用地盘活利用采用先租后让方式供应的,在经区政府批准后,可采用协议方式确定土地使用权人。土地使用权人应与各区政府签订履约监管协议,凭批准文件向属地规划自然资源主管部门申请签订租赁合同。符合不动产登记条件的,可申请办理不动产权证书。

(四)切实维护所有者权益

新增工业用地项目,先租后让租赁期间租金总额的计算方式为 $[\text{竞得价}/\text{租赁和出让总年期}] \times \text{租赁年限}$ 。通过考核转为出让时,地价款的计算方式为 $[\text{竞得价} - \text{租赁期已缴纳租金总额}]$ 。

存量工业用地项目,盘活利用采用先租后让方式供应时,租赁期间租金总额的计算方式为 $[\text{补缴政府土地收益}/\text{租赁和出让总年}]$

期]×租赁年限。通过考核转为出让时,地价款的计算方式为[补缴政府土地收益一租赁期已缴纳租金总额]。

(五)加强履约监管,严格租让衔接

土地使用权人应于租赁期(含续租期)届满前至少 6 个月提出考核申请,各区政府组织有关部门依据履约监管协议对先租后让用地项目进行考核,考核工作应在租赁期届满前完成,并及时将考核结果书面通知土地使用权人及有关部门。

通过考核后,土地使用权人应在收到书面通知 15 日内向属地规划自然资源主管部门提出书面申请,签订出让合同并缴纳地价款,土地出让期限自租赁合同终止之日起计算。土地使用权人应在租赁期届满后持原不动产权证书、土地出让合同、土地出让价款缴纳凭证、完税凭证等材料,申请办理不动产登记。区政府应督促土地使用权人按期办理转出让。

未通过考核的,土地使用权人应于租赁合同到期前完成退出。属地规划自然资源主管部门根据考核结果,报同级人民政府依法收回土地使用权,并办理不动产注销登记。

特殊情况下,土地使用权人可在租赁期届满前 6 个月向区政府提出续租申请,续租期限原则上不超过 2 年,续租租金按前期平均年租金缴纳。

(六)严格用途管制,确保高效利用

土地使用权人应按合同约定的用途使用土地。土地租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵

押。转出让后,享有出让国有建设用地使用权权能。

对擅自改变土地用途、转换产业类型、变相进行房地产开发、未按约定时间和方式足额缴纳租金或在未完成开发建设前转让、转租、抵押土地使用权的,由所在区政府组织相关部门按照法律法规和履约监管协议进行处置。情节严重的,解除租赁合同或出让合同,收回土地使用权。

(七)完善退出机制,健全闭环管理

工业用地租赁期内,如因土地使用权人自身原因无法继续自用土地,可申请退还租赁土地使用权。区政府收回租赁土地使用权,按照合同约定扣除违约金后,退还剩余年期土地租金。对已建成的建筑物、构筑物及附属设施等,可继续使用的,由专业机构按照重置价格结合成新程度评估后给予相应补偿;不可继续使用的,应自行拆除,无法自行拆除的,收取拆除成本;造成生态环境损害的,应承担生态环境损害赔偿责任。

土地出让后,土地使用权的退出、收回、续期按现行政策办理。

四、保障措施

(一)加强组织领导

市发展改革委、市科委中关村管委会、市经济和信息化局等部门应加强顶层设计、统筹协调,完善相关标准和配套政策,对各区工作进行指导。各区政府应建立联席会议制度,按照“谁制定标准、谁评估考核、谁履责监管”的原则开展相关工作。

(二)做好信息公开

各区政府应向社会公开发布拟采用先租后让方式供应土地的用地信息,定期监测已供地块项目开发运营状况,公开执行情况,接受社会监督。做好国家及本市相关政策解读,开展咨询服务,为企业提供便利。

(三) 实施政策跟踪

市规划自然资源委及时跟踪评价政策实施情况,根据各区政府和用地企业提出的意见建议,组织相关部门开展专题研究,适时修改完善政策。

各区政府、有关部门可根据本意见,结合本地区实际情况,制定具体办法。

本指导意见自印发之日起生效,有效期 5 年。