

# 新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2020〕56号

---

## 新乡市人民政府办公室 关于印发新乡市工业用地弹性出让 实施办法(试行)的通知

各县(市)、区人民政府,市人民政府有关部门:

《新乡市工业用地弹性出让实施办法(试行)》已经2020年10月21日市政府第52次常务会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2020年11月11日

# 新乡市工业用地弹性出让实施办法(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善差别化土地供应制度，促进土地节约集约利用，降低企业用地成本，根据《河南省人民政府办公厅关于印发河南省工业用地弹性出让实施办法(试行)的通知》（豫政办〔2017〕163号）等有关规定和文件精神，结合我市实际，制定本实施办法。

**第二条** 工业用地弹性出让是指县（市、区）政府、管委会综合国家产业政策、企业生命周期及产业发展趋势，合理确定工业用地的出让年限，并将国有建设用地使用权弹性出让给土地使用者的供应方式；是在原有一次性最高年限出让方式的基础上，进一步灵活合理设定有偿使用类型和年限，满足土地市场变化需求而推出的新型土地供应方式。弹性出让包括供应方式弹性和使用年限弹性，出让年期不超过法定最高出让年限，具体分为弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁四种方式。

（一）弹性年期出让。即在原有土地使用权法定最高出让年限50年期不变的期限内，新增加10年期和20年期弹性出让年期。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，经县（市、区）政府、管委会批准后，可合理提高弹性出让年期。

(二) 先租后让。即把土地供应分为租赁和出让两个阶段。第一阶段为投资开发期，土地实行租赁方式，土地使用者与出租人签订土地租赁合同；第二阶段为出让期，土地实行出让方式，土地使用者与出让人签订出让合同。结合我市实际，推出 20 年期先租后让，其中租赁期一般不超过 5 年，出让期限为 20 年减去实际租赁期后的剩余年限。

(三) 租让结合。即采取部分土地出租和部分土地出让相结合的方式。采取租让结合方式供应的，出租部分的租赁年限应当和出让部分的出让年限一致，原则上不超过 20 年。

(四) 长期租赁。采取长期租赁方式供应的，租赁年限不超过 20 年。

**第三条** 县（市、区）政府、管委会自然资源部门根据项目用地情况及企业意愿选择项目用地方式，在符合项目《履约监管协议》的前提下，合理设定工业用地有偿使用方式和年限，报同级人民政府批准实施。

## 第二章 土地供应

**第四条** 县（市、区）政府、管委会自然资源部门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、使用年限、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、出让标底或底价、租赁标底或底价、招拍挂竞买保证金、缴款时间和方式等内容，并将建设用地规划条件纳入供地方案，由县（市、区）政府、管委会土地资产管理委员会集体决策确定。供地方案经同级政府批

准后，由县（市、区）政府、管委会自然资源部门组织实施。

**第五条** 采取弹性年期方式出让的，按现行工业用地出让程序执行。采取先租后让、租让结合和长期租赁方式供应的，参照现行工业用地出让程序纳入公共资源交易平台，成交后土地使用者与县（市、区）政府、管委会自然资源部门签订国有建设用地使用权出让合同或租赁合同。

**第六条** 采取先租后让、租让结合方式供应的，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方式办理出让手续。土地成交后，由县(市、区)政府、管委会与土地使用者签订《履约监管协议》。

**第七条** 租赁土地使用者持发展改革部门有关项目建设文件和国有土地使用权租赁合同、《履约监管协议》等相关材料依法申请办理不动产登记。持国有土地使用权租赁合同和其他必要材料，依法申请办理建设用地规划许可证。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（租金）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。

**第八条** 采取弹性出让方式供应土地的，土地使用者应当严格按照合同约定的规划条件使用土地，不得改变为经营性房地产开发用地。如改变为经营性房地产开发用地，由自然资源部门报请有批准权限的人民政府统一收回土地使用

权，以招标、拍卖或者挂牌方式公开供应土地。

**第九条** 采取先租后让、租让结合和长期租赁方式供应的，土地使用者在合同约定的租赁期间，支付租金并领取不动产权证书后，按照合同约定完成投资开发，可以申请办理国有建设用地使用权转让、转租、抵押。租赁土地使用权转让、抵押的，须依法办理不动产登记。租赁土地使用权转让、转租、抵押的，其地上附属物随之转让、转租、抵押。地上附属物转让、转租、抵押的，其使用范围内的租赁土地使用权随之转让、转租、抵押。国有建设用地使用权转让、转租、抵押均不得改变原土地用途。

### 第三章 土地租金、出让金标准

**第十条** 工业用地使用权租赁的租金起始价应与出让价相均衡，最低租金不得低于按国家规定的工业用地出让最低价折算的租金标准。土地租金在租赁期间调整间隔和方式按照租赁合同约定执行。

**第十一条** 弹性年期出让起始价根据工业用地法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定，修正系数为弹性年期出让年限与法定最高出让年限的比值。即：起始价 = (弹性出让年期 ÷ 50) × 出让 50 年市场评估价。

**第十二条** 工业用地使用权先租赁后出让的起始价根据租赁时点的法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定，修正系数为租赁年期加出让年期与法定最高出让年限的比值。即：起始价 = (租赁年期 + 出让年期) ÷ 50 × 出让 50

年市场评估价。

土地租赁期间租金根据最终成交金额进行修正后确定，修正系数为租赁年限与法定最高出让年限的比例，原则上按年平均收取。即：租金 = (租期 ÷ 50) × 成交价，再按年平均收取。

土地出让期间出让金为最终成交金额减去租赁期间所交租金。即：出让金 = 成交价 - 租金。

**第十三条** 申请出让续期的，土地价款应当按照申请办理续期使用手续时点依据第十一条、第十二条的规定重新组织评估确定。

**第十四条** 出租人、出让人应当按照土地租赁合同、出让合同约定的年限和条件交付土地。承租人、受让人应当按照土地租赁合同、出让合同约定的金额、年限和方式支付租金、出让金。

**第十五条** 土地租金、出让金按照《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）等相关出让金收支管理规定执行。

**第十六条** 土地租赁和出让过程中按规定应缴纳的税费由双方各自承担。

**第十七条** 工业用地弹性年期出让的受让人在付清出让金后，持出让合同和出让金缴纳凭证、完税证明等材料，向不动产登记、自然资源部门申请办理不动产权证、建设用地批准书、建设用地规划许可证。不动产权证中须备注土地取得方式、弹性出让年限、出让土地用途等内容。

## 第四章 合同的签订和履行

**第十八条** 采用 10 年期或 20 年期弹性出让的，受让单位须先与县（市、区）政府、管委会签订《履约监管协议》，再与自然资源部门签订国有建设用地使用权出让合同，缴纳土地出让金和履约保证金，履约保证金可由《履约监管协议》双方参照国有建设用地使用权出让合同定金缴纳标准约定，并按规定办理后续相关手续。

**第十九条** 采用先租后让的，承租人凭《成交确认书》和《履约监管协议》与县（市、区）政府、管委会自然资源部门签订第一阶段的《国有建设用地使用权租赁合同》，缴纳土地租金和履约保证金。《国有建设用地使用权租赁合同》应明确土地开发的经济技术指标、开竣工时间及违约责任等内容。在缴清租金后，依法办理相关用地手续，领取《不动产权证（租赁）》，并办理其他相关手续。

**第二十条** 采用租让结合的，租赁部分参照长期租赁模式进行租赁，出让部分参照弹性出让模式进行出让。

**第二十一条** 采用长期租赁的，承租人凭《成交确认书》和《履约监管协议》与县（市、区）政府、管委会自然资源部门签订《国有建设用地使用权租赁合同》，缴纳土地租金和履约保证金，并办理相关后续手续。土地所在县（市、区）政府、管委会按照《履约监管协议》和《国有建设用地使用权租赁合同》会同有关部门对项目开发建设情况进行履约监

管，如发现违反《履约监管协议》和《国有建设用地使用权租赁合同》规定的，终止上述协议和合同，收回土地使用权。建设用地使用权人应按有关合同（协议）约定完成项目的开发建设，并在约定竣工日前向土地所在地政府、管委会提出书面验收申请。

**第二十二条** 采用先租后让方式的，承租人应当最迟于第一阶段合同届满前三个月向县（市、区）政府、管委会提出申请，县（市、区）政府、管委会在收到申请后应及时会同有关部门进行综合验收。在规定时间内承租人未提出验收申请的，县（市、区）政府、管委会应当至租赁合同届满前一个月组织有关部门进行综合验收。县（市、区）政府、管委会在履行提醒义务后承租人仍不配合的，认定为验收不合格。

（一）验收合格的，签订国有建设用地使用权出让合同。承租人按照《国有建设用地使用权租赁合同》约定进行开发建设，经验收合格的，自验收合格之日起 30 天内凭验收合格意见，向县（市、区）政府、管委会自然资源部门提出申请，签订第二阶段的《国有建设用地使用权出让合同》；提前通过验收的，可提前签订出让合同。受让人应于出让合同签订之日起 15 日内付清土地出让金，不得再以租赁方式继续使用该宗土地，并持土地出让合同和验收合格凭证，办理土地、房屋后续相关手续。

验收不合格的，允许用地单位限期整改一次，并按租赁合同约定进行处置后续签租赁合同，整改期最长不超过一



年，并按原租赁合同约定缴纳租金。待验收合格后，按前款规定办理后续手续，建设用地使用权出让年限相应缩短。

（二）验收不合格的，取消租赁资格，收回土地使用权，因不可抗力或政策原因导致验收不合格的除外。

用地单位初次验收不合格，限期整改后仍不合格的，由原批准机关无偿收回土地使用权。对地上建筑物、构筑物和其他附属设施可要求用地单位限期自行迁移或拆除，逾期不移除的，作以下处置：

1. 已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额（不含租赁费）占约定总投资额（不含租赁费）不足百分之二十五的，依照合同约定处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施。

2. 已动工开发且开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积达到三分之一（含三分之一）或者已投资额（不含租赁费）占约定总投资额（不含租赁费）达到百分之二十五以上（含百分之二十五）的，按重置价格结合成新，经有资质的评估机构评估后，县（市、区）政府、管委会按评估价的 50% 进行补偿后，依照合同约定处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施。

长期租赁方式下租赁合同提前终止的，地上建筑物、构筑物和其他附属设施的处置参照以上规定。

**第二十三条** 县（市、区）政府、管委会结合各地工业项目实际制定《履约监管协议》格式文本；县（市、区）政府、管委会自然资源部门可参照《国有建设用地使用权租赁

合同》格式文本，结合当地工业用地政策及具体地块情况编制租赁合同文本。

## 第五章 附 则

**第二十四条** 在新乡市中心城区范围内新成立企业及按照《新乡市产业集聚区企业分类综合评价实施细则（试行）》确定为 A 类（优先发展类）、B 类（鼓励提升类）的企业适用本办法，中心城区外及县（市）域内可参照本办法执行。

**第二十五条** 本办法自印发之日起实施。

附件：国有建设用地使用权租赁合同

附 件

合同编号：

## 国有建设用地使用权租赁合同

本合同双方当事人：

出 租 人：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

承 租 人：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规及土地供应政策相关规定，双方本着等价有偿、自愿协商、诚实信用的原则，经协商一致订立本合同（以下称“本合同”）。

**第二条** 租赁土地的所有权属于中华人民共和国，出租人根据法律的授权租赁国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物及市政公用设施不属于国有建设用地使用权租赁范围。

**第三条** 承租人对依法取得的国有建设用地，在租赁期限内享有占有、使用、收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 租赁土地的交付与租赁价款的缴纳

**第四条** 本合同项下租赁宗地编号为\_\_\_\_\_，宗地面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米）。

本合同项下的租赁宗地坐落于\_\_\_\_\_。本合同项下租赁宗地的平面界址为东至\_\_\_\_\_；南至\_\_\_\_\_；西至\_\_\_\_\_；北至\_\_\_\_\_；租赁宗地的平面界址图详见附件 1。

本合同项下租赁宗地的竖向界限按有关规定执行。

**第五条** 本合同项下租赁宗地的用途\_\_\_\_\_。

**第六条** 本合同项下宗地交付的权利义务关系按《国有

建设用地交地确认书》执行。

**第七条** 本合同项下宗地按照以下第\_\_\_\_种方式租赁：

（一）采取 20 年期先租后让，本合同为租赁合同，租期为 5 年，自宗地《国有建设用地交地确认书》签订之日起算。本合同项下宗地投资开发建设按承租人与县（市、区）政府、管委会签订的《履约监管协议》约定考核达标的，则承租人应在 5 年租赁期满前 3 个月凭考核意见申请签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）。

本合同项下土地投资开发建设按《履约监管协议》约定提前考核达标的，则承租人可凭考核意见申请签订出让合同，租赁自出让合同生效之日的前一日届满。出让合同的出让年期为 20 年减去实际租赁期后的剩余年限，从出让合同生效之日起算。

（二）采取工业用地长期租赁，租期为\_\_\_\_年，自本宗地《国有建设用地交地确认书》签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权租赁价款为人民币大写\_\_\_\_\_元/年（¥\_\_\_\_\_元/年），双方约定租金调整间隔和方式如下：\_\_\_\_\_。

**第九条** 承租人同意在本合同签订之日起\_\_\_\_\_日内，一次性付清本年的国有建设用地使用权租赁价款。其中，履行合同的定金\_\_\_\_\_。

### 第三章 土地开发与建设利用

**第十条** 本合同项下宗地的投资开发建设应遵守法律法规的规定和本合同的约定，不得擅自改变用途。同时承租人

须按与属地县（市、区）政府、管委会签订的《履约监管协议》规定，承担投资开发建设利用义务。

**第十一条** 承租人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及附属设施的，应符合自然资源规划管理部门确定的租赁(出让)宗地规划条件（详见附件 2），其中总建筑面积

\_\_\_\_\_平方米，容积率不高于\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_。其他按照\_\_\_\_\_号租赁(出让)规划条件执行。

**第十二条** 根据有关规定和规划设计条件，本合同承租宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过承租宗地面积的\_\_\_\_\_%，建筑面积不超过项目总建筑面积的\_\_\_\_\_%。

**第十三条** 承租人同意本合同项下宗地建设项目在《国有建设用地交地确认书》签订之日起\_\_\_\_\_个月内开工，在实际开工之日起\_\_\_\_\_个月内竣工。

**第十四条** 承租人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

承租人同意因公用事业需要而铺设的各种管道与管线进出、通过、穿越承租宗地。如因此影响承租宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十五条** 承租人在本合同项下宗地内进行建设时，对处于地质灾害易发区范围内的建设工程，同意按照租赁地块

地质灾害危险性评估报告落实防治措施，并承诺配套建设的地质灾害治理（防护）工程与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。

**第十六条** 在租赁期限内，经依法批准总建筑面积超过本合同约定总建筑面积的，不再补缴租赁价款（国家、省、市政府另有政策规定的从其规定）。若容积率降低减少建筑面积的，租赁价款不作调整。

**第十七条** 本合同项下宗地在使用年期内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的合法建筑物不受影响，但在使用年期内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，必须按届时有效的法律规定和规划许可执行。

**第十八条** 出租人对承租人依法取得的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出租人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益或实施城市规划等需要提前收回国有建设用地使用权的，出租人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施经评估的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予承租人补偿，收回国有建设用地使用权的土地租赁合同自行终止。

#### **第四章 国有建设用地使用权转让、转租、抵押**

**第十九条** 租赁期内，承租人需要将本合同项下国有建设用地使用权转让、转租、抵押或以其他任何形式进行处分的，按现有法律法规规定办理。

## 第五章 期限届满

**第二十条** 本合同约定的租赁年限届满，本合同自动终止执行。承租人需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前6个月内向出租人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出租人应当予以批准。

出租人同意续期的，承租人应当依法办理有偿用地手续，与出租人重新签订租赁合同，支付租金。

**第二十一条** 土地租赁期限届满，土地使用者未按照法律规定和本合同约定申请续期的，或虽按照法律规定和本合同约定申请续期，但因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。出租人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第\_\_\_\_项约定履行：

（一）由出租人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施经评估的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出租人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十二条** 土地租赁期限届满，承租人没有申请续期的，承租人应当依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出租人按照第二十一条约定收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出租人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物



及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出租人可要求承租人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

**第二十三条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。因不可抗力原因导致本合同无法继续执行的，可以解除本合同，根据公平原则退还已缴纳的相应国有建设用地使用权租赁价款。

**第二十四条** 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

**第二十五条** 承租人应当按照本合同约定支付国有建设用地使用权租赁价款。承租人不依照本合同约定支付国有建设用地使用权租赁价款的，自违约之日起，每日按迟延应付款项的 1‰ 向出租人缴纳违约金；任何一期迟延付款超过 60 日，经出租人催缴后仍不支付国有建设用地使用权租赁价款的，出租人有权解除合同，并可要求承租人支付违约金、赔偿损失。其他违约情形双方约定如下：\_\_\_\_\_。

**第二十六条** 本合同项下宗地构成闲置的，承租人同意按照闲置土地处置有关法律、法规及政策规定进行处理。

**第二十七条** 《履约监管协议》提前终止的，则本合同自动终止。本合同由于《履约监管协议》提前终止而终止的，土地地上建筑物、构筑物和附属设施的退还补偿事宜按照《履约监管协议》的约定进行处理。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第二十八条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第二十九条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，申请向\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

## 第九章 附则

**第三十条** 本合同共\_\_\_\_页，以中文书写为准。

**第三十一条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充合同，与本合同具有同等法律效力。

**第三十二条** 本合同一式\_\_\_\_\_份，出租人\_\_\_\_\_份，承租人\_\_\_\_\_份，自双方签字盖章之日生效，具有同等法律效力。

出租人：（盖章）  
法定代表人（委托代理人）  
（签字）：

承租人：（盖章）  
法定代表人（委托代理人）  
（签字）：

年 月 日



---

主办：市自然资源和规划局                      督办：市政府办五科

抄送：市委各部门,新乡军分区

市人大办公室,市政协办公室,市法院,市检察院

---

新乡市人民政府办公室

2020年11月16日印发

---

