《武清区关于加强工业用地弹性年期出让管理的实施方案》政策解读

一、制定《实施方案》的背景和依据是什么？

答：依据《中华人民共和国土地管理法》《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）、《天津市人民政府办公厅关于印发天津市推进产业用地高质量规划利用管理规定的通知》（津政办规〔2022〕12号）、《市规划资源局关于印发贯彻落实助企纾困和支持市场主体发展若干政策实施细则的通知》（津规资详发〔2022〕113号）等文件要求，结合武清区实际情况，制定《武清区关于加强工业用地弹性年期出让管理的实施方案》（以下简称《实施方案》）。

二、制定《实施方案》的目的和意义是什么？

答：为改善武清区建设用地管理偏粗放问题（建设用地面积基数大，2022年度较2021年度净增加2100亩；土地利用不够节约集约，历史出让土地单宗面积大多数在50亩以上，多数为200-1000亩；土地无序使用，遍地开花等），降低土地使用成本，切实减轻企业负担，优化配置、合理利用土地资源，制定《实施方案》，利用政策的引导，加快土地周转使用效率，完善土地有偿使用制度，切实服务实体经济和产业发展，进一步激发武清区产业发展市场主体活力。

三、《实施方案》的主要内容包括什么？

答：《实施方案》共分五章，由总则、土地供应管理、办理程序、保障措施和附则组成，主要明确适用对象、各单位部门的职责分工、弹性年期出让的方式、年限和规模、出让价格、办理程序等。

（一）明确适用对象

《实施方案》适用于武清区全域范围内，国有建设用地中符合国土空间总体规划的工业用地，以及用于发展产业项目的商业用地。（详见《实施方案》第四条和第十七条）

（二）明确各部门的分工

《实施方案》中阐述了包括区规划和自然资源、区工信、区发改、区税务、区政务服务、区生态环境、区科技等行业主管部门和属地镇人民政府、街道办事处、园区等单位的职责，以供地模式、服务模式、监管模式改革，促进土地及时开发利用，实现产业用地高质量发展。（详见《实施方案》第五条）

（三）推行弹性供应方式

各企业可根据实际情况和生命周期，确定适当的弹性供应形式、年限和规模。

1.弹性年期供应年限

工业用地出让可选择最高法定年期出让或弹性年期出让，弹性年期出让原则上不超过5年，依照国有建设用地使用权出让方式，审批管理按照现行工业用地出让程序和供地政策执行。（详见《实施方案》第七条）

使用权出让年限届满，受让人需继续使用的，经综合评估后符合约定使用条件的，可以采用协议出让方式取得续期建设用地使用权，或根据企业意愿续期供应土地；不符合条件的或受让人未提出续期申请的，合同到期后，国有建设用地使用权由出让人无偿收回，地上建（构）筑物及其他附属设施由出让人无偿取得，并在土地出让合同中予以约定。（详见《实施方案》第九条）

2. 弹性年期供应规模

工业用地出让均可选择最高法定年期出让或弹性年期出让。其中，出让规模超出20亩且选择法定最高年期出让的地块，需由属地镇人民政府、街道办事处、园区提出申请，经区工信部门认定产业项目后，再由区规划和自然资源主管部门会同工信、发改、税务、政务服务、生态环境、科技等部门综合研判，将出让年期、规模等报经区人民政府批准后履行出让程序。（详见《实施方案》第七条）

（四）合理确定供应价格

采取弹性年期出让方式供应工业用地的，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年期修正后确定。土地出让期届满后，申请续期的，土地价款应当按照申请办理续期使用手续时点，重新组织评估确定。（详见《实施方案》第八条）

（五）规范出让办理程序

实行工业用地弹性年期出让，需履行申报、部门联审、办理土地相关手续、确定受让人和土地出让金、签订土地使用权协议、缴纳土地出让金等步骤。（详见《实施方案》第十至十四条）

其中，在部门联审环节通过评审会议合理确定出让方式、出让年限及各项约束性指标；在土地成交后，用地单位须与属地镇人民政府、街道办事处、园区签订产业发展监管协议，将开发建设要求、投资强度、产值、税收等约束性指标以及违约退出条件等纳入协议。

四、为保障《实施方案》顺利实施，主要采取了哪些保障措施？

答：主要采取了两方面保障措施，促进《实施方案》顺利实施。

一是实行全程监管。属地镇人民政府、街道办事处、园区应按照产业发展监管协议对弹性年期出让的工业项目的土地使用条件落实属地监管责任，并适时向相关行业主管部门通报。（详见《实施方案》第十五条）

二是开展工业项目用地绩效评估。弹性年期出让的工业项目达产后，属地镇人民政府、街道办事处、园区需每年对项目土地利用绩效进行评估，对连续3年不达绩效预期或3年累计数不达预期的，属地镇人民政府、街道办事处、园区可按照合同约定进行处置。（详见《实施方案》第十六条）

五、关键词解释

答：本《实施方案》所称工业用地使用权弹性年期出让，是指政府将工业用地使用权在法定最高出让年限以内，根据产业发展要求合理确定工业用地使用权出让年限，并将国有建设用地使用权公开出让的供应方式。