

汕尾市人民政府办公室文件

汕府办〔2025〕7号

汕尾市人民政府办公室关于印发《汕尾市工业 用地使用权长期租赁、先租赁后出让和 弹性年期出让实施办法》的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属事业单位：

《汕尾市工业用地使用权长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

汕尾市人民政府办公室

2025年5月25日

汕尾市工业用地使用权长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让实施办法

第一章 总 则

第一条 为着力加强供给侧结构性改革，满足产业发展差别化用地需求，健全我市工业用地土地供应和土地有偿使用体系，降低企业用地成本，提高土地市场周转效率，根据《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）《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号）《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（粤自然资函〔2019〕1963号）等有关规定，结合本市实际，制定此办法。

第二条 本市行政区域内工业用地使用权长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让的管理和实施适用本办法。

第三条 我市供应的工业用地，除按国家规定的工业用地使用权最高出让年限出让外，根据企业意愿，可按长期租赁、先租赁后出让、弹性年期出让等方式供应。

本办法所称工业用地使用权长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用，并由承租人按合同约定支付年租金的供应方式。

本办法所称工业用地使用权先租赁后出让，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，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。

本办法所称工业用地使用权弹性年期出让，是指在法定工业用地使用权最高出让年限 50 年以内，根据产业发展要求和意向用地单位经营情况合理确定工业用地使用权出让年限，出让给土地使用者（以下简称为受让人）使用，由土地受让人与自然资源主管部门（以下简称为出让人）签订国有建设用地使用权出让合同（以下简称为出让合同），并支付国有建设用地使用权出让金的行为。

第四条 市自然资源主管部门负责市区（包括：市城区、红海湾开发区、华侨管理区等）工业用地长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让的规划、供应、利用等政策制定和指导监督工作。各县（市）参照执行。

各县（市、区）政府、园区管理机构负责各自行政区域内的工业用地长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让的具体实施、项目投资监管协议签订及履约考核工作。

第二章 土地供应

第五条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织

均可以通过长期租赁、先租赁后出让、弹性年期出让方式取得工业用地使用权，法律、法规另有规定的除外。

第六条 工业用地使用权长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让方式依照国有建设用地使用权出让方式，长期租赁采用挂牌方式，先租赁后出让和弹性年期出让采用招标拍卖挂牌方式。工业用地使用权长期租赁、先租赁后出让或弹性年期出让的审批管理与现有工业用地使用权公开出让程序相同，由市、县按程序实施。

第七条 工业用地使用权长期租赁应明确租赁年限、租金收取标准及收取方式、续期条件。

工业用地使用权先租赁后出让在出让条件中应明确租赁年限、出让年限、租金收取标准及收取方式、出让后的出让金标准、租赁期满的绩效评估指标。

工业用地使用权弹性年期出让应明确弹性出让年限、出让金标准。

第八条 工业用地使用权出让年限按照下列方式确定：

- （一）长期租赁的租赁年限一般不低于 5 年，不得超过 20 年。
- （二）先租赁后出让的租赁年限不得超过 5 年，租让年期之和不超过法定最高出让年限。
- （三）弹性年期出让的土地使用权出让年限低于工业用地法定出让最高年限 50 年。
- （四）长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让具体年限由

相关县（市、区）政府、园区管理机构根据产业发展规划、产业类型和产业生命周期等情况确定。

第九条 长期租赁方式供应的工业用地，在挂牌公告中明确租赁年限。先租赁后出让方式供应的工业用地，在出让公告中明确出让年限和租赁年限。弹性年期出让的，在出让公告中明确出让年限。

第十条 工业用地使用权长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让须符合社会经济发展计划、国土空间规划、产业布局规划、环境保护规划、供地政策等要求，纳入国有建设用地使用权供应计划管理，并与城市空间布局、土地开发时序相衔接。

第十一条 严格长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让项目用地准入。各县（市、区）人民政府或园区管理机构牵头自然资源、发改、工信、投促、生态环境等行政主管部门制定拟长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让地块的产业要求、投入产出标准、用地规模、环保要求等出让条件，并纳入编制的土地供应方案一并公告，但不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

第十二条 工业用地出让年限或长期租赁年限届满前 3 个月内，原土地受让人或承租人可提出续期使用申请。

第三章 土地租金、出让金标准

第十三条 工业用地使用权长期租赁的，租赁期间租金不调

整的，可按不低于该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2%确定首期年租金标底：租金调整周期不得低于 5 年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的 10%。

第十四条 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。

第十五条 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，修正系数为租赁年限加出让年限与法定最高出让年限的比值。即：起始价 = （租赁年限+出让年限）÷ 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租赁年限加出让年限的比值，原则上按年平均收取。即：租金 = 租期 ÷ （租赁年限+出让年限）× 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。

第十六条 申请长期租赁续期、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按照第十三条、第十四条的规定重新组织评估确定。

第十七条 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。

第十八条 土地租金、出让金按照《财政部 国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）《财政部、自然资源部、税务总局、人民银行关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）等相关出让金收支管理规定执行。

第十九条 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。

第二十条 国有建设用地使用权人按照合同约定依法缴纳土地租金或全部土地出让金后，可申请办理不动产首次登记。其中，采用租赁方式供应的，在办理不动产登记时，审查截至登记时点土地租金是否已缴齐，并收取相关缴纳凭证。

第四章 土地供后管理

第二十一条 对需要享受优惠政策的土地意向人，属地政府、投资或相关行业行政主管部门应向自然资源主管部门提供意向人符合条件的证明文件，由自然资源主管部门登记备案后执行。

对提出建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等作为土地使用条件的，应按照“谁提出，谁监管”的原则，在土地出让成交后，由各县（市、区）政府、园区管理机构与土地竞得人签订项目投资监管协议，作为签订土地租赁合同、出让合同的附件和提出关联条件部门的监管依据。提出关联条件的部门应对项目投资监管协议进行监督，并适时通报自然资源主管部门。项目用地达不到约定的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。

建立用地项目土地利用绩效评估制度。各县（市、区）政府、园区管理机构牵头，按照“谁提出，谁监管”的原则，根据项目投资监管协议约定内容，对用地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，政府有权按合同约定提前收回用地。

第二十二条 弹性年期出让的，受让人未按出让合同约定时间动工开发的，出让人应当及时开展闲置土地调查和处置工作。

长期租赁、先租赁后出让方式取得土地，承租人（受让人）未按合同约定时间动工开发的，由出租人（出让人）按照合同约定收回土地使用权。

第二十三条 土地出让期间，受让人应当按照出让合同约定的土地用途和要求进行土地开发、利用和经营，不允许改变土地用途使用土地。对国土空间规划已明确调整为其他经营性用地的

工业用地，由土地储备机构予以收储。

土地租赁期间，承租人不得改变土地用途，如承租人申请改变用途，出租人按照合同约定收回土地使用权。

第二十四条 鼓励存量工业用地单位节地挖潜，调整和优化产业结构，提高土地节约集约利用水平。鼓励以先租赁后出让、弹性年期出让取得工业土地使用权的单位在符合国土空间规划、消防要求的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高土地利用效率。经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目，且投资强度、建筑容积率等指标符合省、市规定的，应当签订土地租赁、出让合同变更协议，对新增的建筑面积部分不再补缴土地出让价款。

在符合规划、不改变用途的前提下，经自然资源主管部门批准，在原仓储用地范围内对仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，应当签订土地出让合同变更协议，对新增的建筑面积部分不再补缴土地出让价款。

第二十五条 先租赁后出让方式取得土地的，承租土地使用权期满，经绩效评估通过的，承租人可申请与出租人签订出让合同，承租人应当最迟于承租年限届满前一年向出租人提出。出租人同意将土地使用权出让的，双方签订出让合同，由受让人支付出让金等土地有偿使用费和相关税费。

未申请出让或者虽申请出让但验收评估不合格、未达到合同约定要求的，承租土地使用权由出租人按照合同约定无偿收回，

对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由承租人恢复原状等方式处置。

第二十六条 弹性年期出让或长期租赁方式取得土地的，受让人（承租人）提出续期申请的，出让入（出租人）应会同属地政府组织相关部门在接受申请后 2 个月内完成土地续期使用评价工作。符合国土空间规划和产业发展规划，且经评价达到合同约定使用条件的，可以协议方式续期使用。

第二十七条 以长期租赁方式供应的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经自然资源主管部门同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。转让的，原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由自然资源主管部门与受让人重新签订租赁合同；转租的，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。

以先租赁后出让方式供应的，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。

以弹性出让方式供应的，除合同另有约定外，国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。

第二十八条 因受让人（承租人）自身原因需终止项目投资

建设或运营的，受让人（承租人）向出让入（出租人）申请终止履行合同并请求退还土地，经出让入（出租人）同意，按照合同约定解除合同，退还工业用地使用权，对地上建筑物、其他附着物的补偿，可根据合同约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人（承租人）恢复原状等方式处置。

第五章 违约责任

第二十九条 工业用地使用权实施长期租赁、先租赁后出让和弹性年期出让后，应将开发建设、产业类型、投资强度、产出效率和节能环保等要求纳入土地出让（出租）合同。未达到规定要求的，应当按照合同约定承担违约责任。

第三十条 受让人（承租人）未按合同约定开发建设、未经出让入（出租人）同意转让、转租或未按合同约定支付土地出让金的（租金），出让入（出租人）可以按合同约定向受让人（承租人）收取违约金，直至解除合同、依法收回土地使用权。

出让入（出租人）未按合同约定交付土地的，受让人（承租人）可以按合同约定向出让入（出租人）收取违约金，直至解除合同。

第三十一条 存在下列情形之一的，按照合同约定，出让入（出租人）可无偿收回工业用地使用权，对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人（承租

人)恢复原状等方式处置:

(一)除不可抗力外,因承租人自身原因未按时开工、竣工、投产或终止项目投资建设或运营的,或未按时缴交土地租金,或改变土地用途,或进行土地使用权转租的;

(二)除不可抗力外,因受让人自身原因未按时开工、竣工、投产,超过合同约定最时限的;

(三)在达产评估、过程评估阶段,经属地政府相关部门或园区管理机构评估认定不符合绩效评估要求,按合同约定应当收回建设用地使用权的;

(四)在使用过程中造成严重环境污染,经人民法院作出有罪判决或经专业机构评估认定。

第六章 附 则

第三十二条 本办法由汕尾市自然资源局会同有关部门负责解释,自印发之日起施行,有效期3年。有效期届满,根据实施情况依法评估修订。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委
办公室，汕尾军分区，市法院，市检察院，各民主党派，驻汕尾
有关单位。

汕尾市人民政府办公室

2025 年 5 月 25 日印发
