

## 《东营市国有建设用地使用权弹性供应实施细则》政策解读新闻发布会召开

2023年03月31日 23:31 | 新闻编辑: sysmanager

### 东营市召开《东营市国有建设用地使用权弹性供应实施细则》政策解读新闻发布会

2023年3月31日上午, 东营市召开《东营市国有建设用地使用权弹性供应实施细则》政策解读新闻发布会, 东营市土地矿产发展服务中心主任郝宝国同志介绍《东营市国有建设用地弹性供应实施细则》(以下简称《实施细则》), 出台的背景和主要内容。

#### 一、《实施细则》出台的背景

改革产业用地供应方式, 强化土地要素保障, 对构建更加完善的土地要素市场化配置机制, 促进经济平稳增长和高质量发展具有重要意义。长期以来, 产业用地按最高年期出让, 存在着供应方式单一、供应年限与企业活跃期错配、用地成本较高等问题。尤其是部分工业项目受到技术更新换代及市场需求变动等因素影响, 土地亩产效益明显降低, 造成低效利用, 甚至出现了无序转让、私自改变用途等现象, 这部分土地政府收购成本较高, 在土地使用权到期前难以实现二次开发利用, 导致真正需要土地的优质项目受制于土地要素也难以落地。为有效解决当前产业用地配置过程中存在的问题, 实现土地高效利用, 根据国家、省政策规定, 我市积极探索租赁与调整供应年限相结合的产业用地市场化配置方式, 建立了长期租赁、先租后让、弹性年期供应的供地模式。

#### 二、《实施细则》的主要内容

我市产业用地弹性供应, 原则上采取招拍挂等公开方式, 主要包括长期租赁、先租后让、弹性年期出让3种类型。

##### (一)适用范围

弹性供应主要在工业、仓储、公共服务等国有建设用地以及省级以上文件明确的其他产业用地涉及弹性供应的范围内实施。其中, 公共服务用地包括能源、环境保护、养老、教育、文化、体育、供水、燃气供应、供热设施、公共卫生、停车设施、公共充换电站等。混合用地(不含商业、娱乐、商品住宅用地)采取弹性供应的, 可按照主导用途确定。

##### (二)供应年期

长期租赁一般不低于5年, 最高年限为20年, 期满可续期;先租后让, 租赁期限一般不超过5年, 租让年限合计不超过法定最高年限;弹性年期出让不得超过法定最高年限。

##### (三)土地价格

为降低企业用地成本, 针对不同年期、不同供应方式, 在确保不低于土地取得成本的前提下, 进一步完善了产业用地定价机制。长期租赁, 可按不低于该宗地50年出让评估价格的2%确定年租金;先租后让, 租金按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定, 转出让后, 已交租金冲抵出让价款;弹性年期出让, 出让价格按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

##### (四)土地续期

以长期租赁、弹性年期出让方式供应的, 期满需分别提前6个月、1年提出续期申请, 出租人或出让人同意续期的, 按照申请时点对拟续期地块的租金或出让金进行评估, 采取协议方式办理租赁或出让手续。以先租后让方式供应的, 在合同约定的租赁期满前1年, 由县区政府、开发区管委会负责组织相关部门进行考核评价, 考核评价合格的, 承租人可申请出让, 自然资源和规划部门与土地使用者直接签订出让合同;考核评价不合格, 且未在租赁合同期满前整改到位的, 无偿收回土地使用权, 地上建筑物、构筑物及其附属设施按照租赁合同、履约监管协议约定处理。

##### (五)监管措施

采取弹性供应的, 在签订合同前, 竞得人需与地块所在县区政府或开发区管委会签订履约监管协议, 明确项目投入产出、建设要求、违约责任及处罚措施等内容, 其中以先租后让供应的, 还需明确租赁转出让条件。各县区政府、开发区管委会负责组织相关部门对履约监管协议约定事项, 按照“谁提出、谁监管”的原则进行登记、统计、跟踪问效, 并将相关情况纳入诚信体系。土地使用权人应严格按照合同约定的规划条件利用土地, 不得擅自改变用途, 严禁将弹性供应的土地用于经营性房地产开发。用地期限届满, 土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的, 以及被“亩产效益”评价改革确定为“限制发展类”企业或被县区政府、开发区管委会认定为低效用地的, 无偿收回土地使用权, 地上建筑物、构筑物及其附属设施按合同和履约监管协议约定处理。

东营市土地矿产发展服务中心主任郝宝国同志、东营市土地矿产发展服务中心副主任兰波同志、市自然资源和规划局自然资源开发利用科负责人蒋振霞同志答记者问

#### 一、产业用地弹性供应制度的实施具有哪些重要意义?

郝宝国: 实行弹性供应, 对政府来说能够有效解决土地使用期限与企业活跃期错配的问题, 加快低效用地盘活, 缓解土地供需矛盾, 扭转土地要素紧缺与资源闲置并存的局面;对企业来说, 通过明确定价机制, 将用地成本分摊在不同年期, 能够有效解决最高年限出让方式下土地价款相对较高的问题, 降低企业初期拿地门槛和一次性用地成本, 为中小微企业减负, 节省更多资金用于项目建设、产品研发, 提高企业活力和市场竞争能力。截至目前, 我市已弹性供应土地102宗, 面积4194亩, 土地总价款2.46亿元, 用途涉及工业、仓储、公用设施等, 租金主要以分年期缴纳和一次性缴清两种模式, 土地总价款下降约60%左右, 有效缓解了企业资金压力。

#### 二、弹性供应实施后, 下一步在具体的产业用地供应方式上该如何选择?

兰波: 我市弹性供应制度的建立, 改变了原来按法定最高年限供应土地的模式, 工业、仓储、公共服务等用地除按传统的50年供应外, 增加了长期租赁、先租后让、弹性年期出让3种模式, 不管是使用方式上还是使用年期上都发生了变化。比如, 长期租赁一般不低于5年, 最高年限为20年;先租后让, 租赁期限一般不超过5年, 转为出让时, 租让年限合计不超过该宗土地法定出让最高年限;弹性年期出让在法定最高年限内, 根据企业生命周期综合确定出让年限。在具体的土地供应方式上, 目前没有强制性要求, 各县区政府、开发区管委会可综合国家产业政策、产业发展趋势、企业用地需求等, 合理确定使用方式和使用年限, 鼓励企业采取弹性供应方式取得土地使用权。

三、土地供应方式发生了变化，对后期的不动产登记和项目建设手续的办理是否有影响?土地是否可以正常转让、出租、抵押?

蒋振震：根据《土地管理法实施条例》规定，租赁也是国有建设用地有偿使用的一种方式，是对出让方式的补充。土地成交后签订的租赁合同与出让合同具有同等的法律效力。用地单位在按合同约定缴纳租金或缴清出让金后，可依法申请办理不动产登记，并按程序办理项目建设手续。

关于土地使用权权能。长期租赁的土地，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、县自然资源和规划部门同意或根据合同约定，可将依法登记的土地转让、出租或抵押。先租后让的土地，租赁期内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。弹性年期出让的土地，除合同另有约定外，可以依法转让、出租、抵押。

0546房产网（东营房产网）：东营市国有建设用地使用权弹性供应,主要针对工业企业用地，将有效缓解这些工业企业用地资金竞争问题，减轻企业负担，让众多企业更多聚焦于产品，企业竞争力提升！

以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。引用或转载请注明出处。

相关新闻

东营市城市社区规范化建设工作现场会召开

10月东营中心城及河口二手房受理同比降7.2%

11月东营中心城二手房受理同比增106.7%

前11月东营中心城二手房评估3846宗 现升温态势

2012东营中心城及河口受理二手房评估4308宗

节后7天东营中心城受理二手房113套

0546房产网 手机版