

包府办发〔2022〕103号

包头市人民政府办公室
关于印发包头市工业用地
先租后让、租让结合暂行办法的通知

各旗、县、区人民政府，稀土高新区管委会，市直有关部门、单位：

经市人民政府同意，现将《包头市工业用地先租后让、租让结合暂行办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

2022年7月28日

（此件公开发布）

包头市工业用地 先租后让、租让结合暂行办法

第一条 为进一步促进土地节约集约利用，有效降低企业前期用地成本，切实提高工业用地使用效率，完善差别化土地供应制度，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《国土资源部关于印发〈规范国有土地租赁若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕222号）、《节约集约利用土地规定》（自然资源部令61号）、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令21号）以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令39号）等相关法律法规，现结合我市实际，制定本办法。

第二条 旗县区政府、稀土高新区管委会采取“先租后让”“租让结合”方式供应工业用地时，适用于本方法。

第三条 本办法所称“先租后让”，是指在工业用地供应时，设定一定的投入产出条件，先以租赁方式向使用者供应土地；承租人在租赁期间开发、利用、经营土地经旗县区政府、稀土高新区管委会评估考核达到约定的投入产出等条件后，可以申请将租赁土地转为出让土地；未达到约定条件的，按合同（项目投资协议）约定方式处理。“租让结合”，是指在工业用地供应时，设定一定的条件，先行以租赁方式向土地使用者供应土地，土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件，经旗县区政府、稀土

高新区管委会同意，同时符合规划设计规范要求，可申请将部分租赁土地转为出让土地，部分土地仍保留租赁性质的供应方式。

第四条 以“先租后让”“租让结合”方式供应工业用地的，承租人在租赁合同约定的使用期限内可以建造永久建（构）筑物。

第五条 “先租后让”“租让结合”的土地，在办理工业项目核准、规划许可、建设许可、贷款抵押（转让）等手续时，土地租赁合同参照土地出让合同适用，承租人转让租赁土地及地上建筑物时，应交清欠缴的租赁费用；债权人实现抵押权的，抵押人欠缴的土地租赁费，出租人对地上建筑物享有优先受偿权。

第六条 “先租后让”“租让结合”的土地，前5年租金一次性缴纳，租金依据评估价格，集体决策确定，不低于法定最高年期出让地价的10%。租赁时间最长不超过20年。租赁期间可按租金缴纳对应年期办理不动产登记。

第七条 “先租后让”“租让结合”方式供应的工业用地，租赁期满经旗县区政府、稀土高新区管委会对投资协议约定条件审核同意后，可向自然资源部门提出出让用地申请。出让价格为出租时点设定的工业用地满年期土地出让金总额（不得低于所在区域工业用地最低限价）扣除已缴纳租金（租金视作先期缴纳出让金）后的差价；出让期限为工业用地最高出让年期减去实际租赁期后的剩余年期，并办理不动产变更登记手续。

第八条 项目用地通过有批准权的人民政府、稀土高新区管委会批准后，由自然资源部门拟定供地方案，明确供应方式、面积、规划条

件、建设要求、租赁出让条件、土地使用年期、租金和其他条件。

第九条 供地方案经有批准权的人民政府、稀土高新区管委会批准后，由自然资源部门实施，编制先租后让、租让结合文件，发布公告，通过招标采购挂牌形式确定承租人，竞拍保证金按租赁期总租金缴纳。

第十条 竞得人凭成交确认书与自然资源部门签订工业用地“先租后让”或“租让结合”租赁合同，竞买保证金自动转为租金。出租人应按合同约定的期限和条件，向土地使用者（承租人）交付土地。

第十一条 土地成交后，出租人在与承租人签订租赁合同前，须签订以旗县区政府、稀土高新区管委会为甲方、用地单位为乙方的《项目投资协议》，作为出让合同或租赁合同的附件。协议要明确约定租赁期限内的土地使用、亩均投资、亩均产出、亩均税收等指标，以及用地单位未达到投入产出标准应退出用地的要求和条件。

第十二条 承租人凭《国有土地使用权挂牌租赁成交确认书》、租赁合同及租金缴款凭证等相关证明材料，向自然资源部门申请办理租赁国有建设用地使用权登记，作为承租人在租赁期合法使用土地的凭证。

第十三条 承租人凭《国有建设用地使用权租赁合同》《不动产权证书》申请办理规划、施工许可、消防验收、工程竣工验收备案等相关项目建设手续。

第十四条 租赁期限届满前 30 日，旗县区政府、稀土高新区管

委会同意续租的，可续租一次，租期按 5 年执行，租金按首次租赁土地价格执行；旗县区政府、稀土高新区管委会同意转为出让土地，租赁土地达到合同约定的条件，出租人同意，对原承租人可采取协议方式办理出让手续。

第十五条 对“先租后让”的工业项目用地实行租赁期限届满转出让的审核综合考核制度。承租人应当在合同约定的租赁期满前 90 日内以书面形式提出协议出让申请，旗县区政府、稀土高新区管委会对《项目建设投资协议》执行情况进行综合考核，对承租人用地项目建设符合约定要求的，应当自收到承租人申请之日起 60 日内，向自然资源部门出具同意承租人申请的书面意见。承租人自收到书面意见后 30 日内，向自然资源部门申请办理出让手续。

第十六条 承租人应当在签订租赁合同后 60 日内一次性支付租金。收取的土地租金参照国有土地出让金管理办法进行管理，按规定纳入政府基金预算管理，按规定专项用于城市基础设施建设和土地开发等支出。

第十七条 承租人不能按时支付租金或者未付足租金的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出租方缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出租方催交后仍不能支付租金的，出租方有权解除租赁合同，并可以要求承租方赔偿损失。

第十八条 承租人未能按合同约定期限开工、竣工或达到租赁土地转为出让土地条件的，可提前 30 日向出租人提出延期申请，经出租人同意，相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过一年。经延期整改

后考核仍然达不到约定条件的，按照合同约定追究承租人违约责任。

第十九条 对因企业自身原因无法开发建设、运营或未达到合同约定土地使用条件，未通过综合考核的工业用地，由旗县区政府、稀土高新区管委会启动退出机制，按《项目建设投资协议》约定执行，负责收回土地。

第二十条 违反法律法规及相关规定转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人有权责令承租人限期改正。逾期不改正的，出租人有权解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。涉及违法的，按规定予以处理。

第二十一条 以“先租后让”“租让结合”方式供应工业用地，必须严格执行《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等规定，不得擅自调整租金标准或减免租金。

第二十二条 本办法由自然资源部门负责解释，在施行过程中与新出台的法律、法规、规章或者上级部门政策不一致的，以法律、法规、规章或者上级部门政策规定为准。

第二十三条 本办法自发布 30 日后起施行，有效期 2 年。

抄送：市委办公室。

市人大常委会办公室、政协办公室。

包头市人民政府办公室

2022 年 8 月 9 日印发

