

# 攀枝花市人民政府办公室文件

攀办发〔2018〕122号

---

## 攀枝花市人民政府办公室 关于印发《攀枝花市工业用地供应差别化管理 的意见》的通知

各县（区）人民政府，市级各部门，有关企事业单位：

经市政府同意，现将《攀枝花市工业用地供应差别化管理的意见》印发给你们，请遵照执行。

攀枝花市人民政府办公室

2018年9月11日

# 攀枝花市工业用地供应差别化管理的意见

为进一步优化我市工业用地供应制度，根据《中华人民共和国土地管理法》《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国土资源部 国家发改委关于发布实施〈限制用地项目目录（2012年本）〉和〈禁止用地目录（2012年本）〉的通知》（国土资发〔2012〕98号）、《四川省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定的通知》（川府发〔2014〕58号）、《四川省人民政府办公厅关于进一步加强节约集约用地的意见》（川办发〔2014〕84号）精神，结合我市实际，制定本意见。

## 一、工业用地差别化供地方式

在坚持和完善工业用地招标拍卖挂牌出让制度的基础上，对工业用地的供地方式和供地年限差别化管理。依据国家产业政策、行业特点等，在符合城乡控制性详细规划的前提下，推行弹性出让、租赁、先租后让等不同方式供地。丰富供地方式，增强供给弹性，满足产业发展差异化、多样化的用地需求。

（一）弹性出让方式。严格落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度，积极推行工业用地弹性出让。除国家、省、市确定的重大产业化工业项目可按法定最高年期出让外，其余项目出让年期原则上不得超过30年。根据产业类型和企业生命周期，在

10—50 年之间分档设定土地使用权弹性出让年期和出让最低价标准，由土地使用者按合同约定支付土地出让价款。

（二）租赁方式。对短期产业用地，可以采取租赁方式供应土地。市、县国土资源部门作为租赁方将国有建设用地使用权在一定年限内租赁给土地使用者。租赁方和承租方共同签订国有建设用地使用权租赁合同，约定租赁年限、租金标准和使用要求。工业用地租赁期限为 1—10 年，由承租方一次性支付土地租金。土地租赁合同应明确约定承租方不得将租赁土地使用权转租、转让或抵押。

（三）先租后让方式。先租后让是指市、县国土资源部门对供应工业用地设定一定的条件，先行以租赁方式向使用者供应土地，承租方在租赁期间开发、利用土地达到约定条件后，可申请将租赁土地转为出让土地。先租后让方式供应工业用地，租期不得超过 3 年，承租方在约定的租赁期间不得将租赁土地使用权转租、转让或抵押。

实行先租后让的工业项目，宗地成交后，应签订租赁合同，承租方使用租赁土地达到合同约定转为出让土地的条件后，经租赁方同意，可将租赁土地按协议方式办理出让手续。

## 二、差别化地价标准

以工业用地基准地价为基础，制定体现差别化土地供应的地价控制标准，进一步规范土地出让差别化地价管理。

（一）出让价格体系。出让价格应当遵循市场配置土地资源的原则，市、县国土资源部门要根据国土资源部《工业用地最低出让价标准》，通过地价修正体系予以修正，出让底价不得低于规定的工业用地最低出让价标准。

（二）租赁价格体系。按照工业用地市场租金标准与土地成本价格相均衡原则，依据国土资源部《工业用地最低出让价标准》，按年折算工业用地租赁最低租金标准。工业用地租赁最低租金标准价格随着工业用地出让最低价标准调整而更新。

### 三、严格差别化用地管理

（一）强化工业项目准入管理。工业项目需经县（区）政府召集县（区）相关部门会商，研究项目用地供应方式、产业要求、投资强度、环保要求等。市本级的工业用地，各区政府和管委会将相关要求在供地前提交市国土资源管理部门，市国土资源管理部门将相关要求体现在土地出让方案中，按程序批准后纳入《国有建设用地使用权拍卖（挂牌）出让文件》。

（二）规范出让或租赁合同管理。

1. 工业项目用地成交后的5个工作日内，由各产业园区管理机构（园区以外区域为项目主管部门）与土地竞得人签订工业项目履约监管协议，明确投资总额、投资强度、亩均产值、亩均税收、开竣工时间等要求及违约责任。

2. 工业项目用地成交后的10个工作日内，土地竞得人凭

签订的工业项目履约监管协议与市、县国土部门签订出让或租赁合同，未按时签订工业项目履约监管协议以及出让或租赁合同的，终止供地，不得退还土地竞买定金。

### （三）加强工业项目考评管理。

1. 工业用地出让或租赁到期后，产业园区管理机构（园区以外区域为项目主管部门）组织综合考评，经综合考评达标的工业项目，按程序报经市、县政府批准后，可以办理土地使用权出让或租赁续期。

2. 先租后让中的租赁合同约定的期限届满前 60 日内，承租人应书面申请产业园区管理机构（园区以外区域为项目主管部门）组织综合考评。考评达标的工业项目，市、县国土资源部门根据产业园区管理机构（园区以外区域为项目主管部门）出具的考评达标合格意见，办理出让手续并签订《国有建设用地使用权出让合同》。

3. 建设用地使用权到期后，经综合考评不达标的工业项目，自然终止合同，依法收回建设用地使用权。土地受让人或承租方应在合同终止之日起 30 日内完成合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施的移除或拆除，否则由市、县国土资源部门无偿收回。

（四）严格工业项目用地监管。各县（区）政府要制订工业项目投入产出标准、退出机制、考评细则，严格把握项目准

入、土地使用、综合考评、环保条件等关口，加强工业项目管理；要将所有低效和闲置工业用地开发利用现状纳入日常监管体系，并建立常态化的调查统计更新和监管机制；要建立健全低效和闲置工业用地盘活利用定期评估和分析报告制度，及时根据动态信息变化情况提出处理意见。市、县国土资源部门要做好工业项目用地监管工作，加大巡查力度，切实将工业项目纳入全过程动态监管。

#### 四、促进存量工业用地高效利用

（一）提高工业用地利用强度。当地方城市控制性详细规划与国土资源管理部门有关工业项目建设用地控制指标所述容积率指标不一致时，按就高不就低的原则控制容积率下限指标。

（二）鼓励增加工业用房规模。对已出让的生产性工业项目，不涉及改变土地用途，只增加建筑容积率的，可不再增收土地价款。

（三）引导土地用途兼容复合利用。在符合控制性详细规划的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原总建筑面积 15%的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。

（四）实行过渡期支持政策。利用依法取得的存量工业用地及房产，从事研发设计、检验检测认证、现代物流、勘察、

科技成果转化转移、信息技术服务、软件研发、知识产权、综合科技、节能环保等服务业项目，由相关行业主管部门提供证明文件，报市、县国土资源管理部门登记备案后，适用继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期支持政策，过渡期为5年。

（五）盘活去产能工业用地。由市、县政府确定需化解过剩产能而退出的存量工业用地，在符合城乡规划和转让条件的前提下，经规划部门划定新的用地红线、国土资源管理部门审核同意，企业可申请办理工业用地分宗手续，可将工业用地整体或部分用于转产发展第三产业（商品住宅开发除外），并按市场价补缴土地出让价款。

**五、本意见自印发之日起实施，有效期五年，由市国土资源局负责解释。**

信息公开选项：主动公开

---

攀枝花市人民政府办公室

2018年9月12日印发

---