津滨政办发〔2022〕7号

天津市滨海新区人民政府办公室关于印发

滨海新区促进高质量发展优化产业

用地的管理办法的通知

各开发区管委会，各委局、各街镇、各单位：

经区人民政府同意，现将《滨海新区促进高质量发展优化产业用地的管理办法》印发给你们，请照此执行。

 天津市滨海新区人民政府办公室

 2022年4月11日

（此件主动公开）

关于滨海新区促进高质量发展优化

产业用地的管理办法

为推动滨海新区高质量发展、优化产业用地管理，降低实体经济企业用地成本，遵循产业项目生命周期规律，推进土地要素市场化配置，创新土地供给，优化新区市场化、法治化营商环境，根据《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》（国办发〔2021〕51号）、《自然资源部办公厅关于印发产业用地政策实施工作指引（2019版）的通知》（自然资办发〔2019〕31号）等有关规定，结合滨海新区实际情况，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于新区范围内的产业用地，包括工业用地、仓储用地及研发用地（规划用途为B29）。

二、优化产业用地供应方式

1.实行弹性年期方式供应土地。根据国家产业政策、产业项目生命周期和用地单位意向，综合确定弹性出让年期一般不超过20年，根据项目招商情况可适当突破，但不得超过工业用地出让的法定最高年限50年。

2.鼓励实行先租后让方式供应土地。采取先租后让方式供应的国有建设用地，供地的总年限一般不超过20年。企业应当与市规划资源局滨海新区分局先行签订国有土地租赁合同，租赁期限一般为6年（包括3年基建租赁期，3年投产租赁期）。租期结束后根据企业意愿和考核结果转为出让用地，签订土地出让合同，一次性缴纳出让金。土地租赁期间可依据租赁合同及租金缴款凭证等办理建设手续。土地租赁期间不办理不动产登记，国有建设用地使用权、地上建筑物、构筑物及其他附属设施不得转租和抵押。

3.探索“带方案”供应土地，推进工业用地“标准地”、“亩均论英雄”改革。政府根据经济社会发展计划、城市规划和产业业态布局在土地出让前期由相关行政管理部门协同对空间规划、产业准入、用地指标、环境标准等方面予以把控，对拟出让土地在出让方案中明确投资强度、地均税收（地均产出）、能源消耗、规划用地等相关标准，供应工业“标准地”，实现“净地”出让，拿地即开工。

三、合理确定土地供应价格

（一）不同供应方式的出让价格

1.采取弹性年期供应工业、仓储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。

2.采取先租后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，修正系数为租让年期总和与法定最高出让年限的比值。土地租赁期间租金根据最终成交金额进行修正确定，修正系数为租赁年期与使用年期的比值，原则上一次性收取。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。

（二）细化用地类型基准地价

在办公用地基础上设定“研发设计用地”、“企业总部用地”修正系数；在工业用地基础上设定“标准厂房用地（自持型）”、“战略性新兴产业用地”修正系数。

1.研发设计用地、企业总部用地（自持比例大于总建筑面积70%）基准地价设定地价修正系数为0.5，以相应级别的办公用地基准地价为基数。

2.标准厂房用地（自持型）基准地价设定地价修正系数为0.7，以相应级别的工业用地基准地价为基数。修正后的基准地价不得低于所在地土地等别相对应的全国工业用地出让最低价标准。折算后基准地价若低于全国工业用地出让最低价标准，参照最低价标准执行。

战略性新兴产业用地基准地价设定地价修正系数为0.6，以相应级别的工业用地基准地价为基数。修正后的基准地价不得低于所在地土地等别相对应的全国工业用地出让最低价标准的70%，折算后基准地价若低于全国工业用地出让最低价标准的70%，参照最低价标准70%执行。

（三）产业用地续期方式及价格

1.土地受让方应当在国有建设用地使用权到期前，按照合同约定的有效时限，向出让（租）方提出续期使用申请。经评估达标且符合规划的，优先以协议出让方式或租赁期延长方式等取得续期建设用地使用权。

2.受让方未提出续期申请，或提出续期申请未获批准的，国有建设用地使用权使用期限届满后依法予以收回，对地上可继续使用的建筑物，在国有建设用地出让合同中约定采取残值补偿、无偿收回、由受让方或承租方恢复土地原状等方式处置。

四、健全产业用地退出机制

在项目约定的开工时间之前，因企业自身原因无法开发建设或运营的，土地权利人可申请解除土地出让合同，经出让人同意，按照约定终止土地出让合同，收回建设用地使用权，按约定返还剩余年期土地出让价款。

推动城镇低效用地腾退出清。对利用粗放、布局散乱、用途不合理、建筑危旧的城镇存量建设用地，可通过协商收回、协议置换、费用奖惩等措施，推动城镇低效用地腾退出清，支持通过城市更新方式引入社会资本和市场主体参与土地储备、房屋征收工作。

五、支持工业用地分割合并

工业用地分割（合并）应遵循用途不变、建筑物完整、土地使用期限一致、具备独立分宗条件等原则。拟合并宗地的剩余使用年限不一致的，经出让人同意，按从早或等价值原则，确定合并后土地使用期限，原已缴纳的土地出让金不予退返；在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地或仓储用地提高容积率、宗地合并或分割等变更情形的，不再增收土地出让金。

在符合规划的前提下，支持不同产业类型用地合理转换，对业态调整前后用途进行评估，并补缴相应出让金。

六、建立共同监管机制及绩效考评机制

探索建立产业监管机制，产业用地出让后，由各开发区、街镇或其指定机构与受让单位签订履约监管协议书，明确产业项目行业门类、投资、产出、税收等要求。各行政主管部门对企业履约情况实施共同监管，提高土地利用效益，项目用地达不到约定要求的，各相关行政主管部门应当按照职能分工依法依约进行处置。对不符合享受政策条件的，应及时终止政策执行，并按国家有关规定执行。完善产业用地项目评价考核机制，各开发区、产业园区土地利用节约、集约用地程度及产业监管协议执行情况纳入“三考合一”考核。

本办法自印发之日起试行，有效期3年。