**关于加强滨海新区工业用地弹性年期出让的通知**（征求意见稿）

为推动滨海新区高质量发展、优化工业用地管理，降低实体经济企业用地成本，遵循工业项目生命周期规律，根据《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）和《天津市优化工业用地管理促进产业结构调整升级实施办法的通知》（津政办发〔2018〕 55号）等有关土地管理规定，结合滨海新区实际，制定本通知。

**一、适用范围**

本通知适用于新区范围内的工业用地本通知所称工业用地，是指与规划条件对应确定的土地利用现状分类中的工业用地，或符合城乡规划的现状工业用地。新区政府《关于支持新型产业用地高效复合利用暂行办法》中规定新型产业用地除外。

仓储用地可参照本通知执行。

**二、优化工业用地供应管理**

（一）实行工业用地弹性年期出让制度。“弹性年期出让”是指在工业用地法定最高出让年限内，根据国家产业政策、工业项目生命周期和用地单位意向等综合确定合理出让年期。

工业用地出让时，需在出让方案中明确用地性质、土地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、出让年期、投资强度、预估地均税收（地均产出）等使用条件。

1. 工业用地弹性年期出让原则上不超过20年。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。
2. 坚持实施土地利用全生命周期管理，实现项目开竣工、投达产、企业用地绩效评估和土地使用权退出的全过程监管。

企业退出节余工业用地的收购价格由政府和企业协商确定，可在原出让价格基础上，增加适当的财务成本和管理费用，原则上不得高于上一年度区域内工业用地平均价格。

（四）完善工业用地续期使用制度。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，向出让方提出续期使用申请。符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划，且经新区政府（各开发区管委会）确定的考核部门牵头组织工信局、税务局、环保局、规划和自然资源等部门对项目产出、税收等综合评估，产业类型、投资强度、产出效率(含地均产出)、节能环保等达到合同约定使用条件的，可以结合原土地使用权权利类型以协议方式续期使用，原则上再续期不超过20年。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，由出让人收回并根据收回时的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

（五）加强土壤和环境保护。工业用地使用过程中造成严重环境污染的，经环保部门认定，按照“谁污染、谁付费”的原则，要求建设用地使用权人承担土壤和地下水地质环境修复的相关费用。工业项目退出时应按照土壤污染防治法相关规定做好土壤污染评价和防护措施，其中属于土壤污染重点监管单位的，应制定包括应急措施在内的土壤污染防治工作方案，报属地生态环境、工业和信息化主管部门备案并实施。

三、建立监管机制

区人民政府（各开发区管委会）组织相关部门按照相关法律法规和履约监管协议书对企业履约情况实施共同监管，提高土地利用效益。规划和自然资源部门对容积率、建筑密度、绿地率、规划建筑限高情况实施监管，住房和城乡建设部门对相关房屋建筑项目的开工、建设标准、竣工验收情况实施监管，发展改革部门对准入产业类别、固定资产投资情况实施监管，生态环境部门对环保情况实施监管，其他行政主管部门按照职能对其他相关指标实施监管。对辖区内考核不合格的产业项目，依约依规追究责任，并按法律法规作出处罚措施。区人民政府（各开发区管委会）要定期对产业项目准入、运营等情况进行监测评估，公开执行情况，接受社会监督；要进一步强化企业信用管理，将违反合同的失信企业列入黑名单，限制其取得政府供应的土地。

本通知自印发之日起施行，有效期5年。