

济南市人民政府办公厅

济政办字〔2015〕22号

济南市人民政府办公厅 关于印发济南市工业用地弹性年期出让 实施办法(试行)的通知

各县（市）、区人民政府，市政府各部门：

《济南市工业用地弹性年期出让实施办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府办公厅

2015年5月11日

济南市工业用地弹性年期出让实施办法（试行）

第一条 为进一步完善国有土地有偿使用制度，促进工业用地资源合理配置，提高土地节约集约利用水平，更好地服务实体经济发展，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）和节约集约利用土地有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称工业用地弹性年期，是指在工业用地法定最高出让年期内，根据产业发展周期、用地单位经营水平及我市产业政策，合理确定的出让年期。工业用地弹性年期确定为 20 年。

第三条 本办法适用于各区（含济南高新区）范围内国有工业用地、仓储用地。各县（市）可参照执行。

第四条 工业项目用地实行差别化使用年期供应原则。可利用标准厂房生产的工业项目，原则上购买或承租标准厂房；确需购置土地自行建设的，可采用先租赁后按弹性年期出让或直接按弹性年期出让模式供地。

第五条 先租赁后按弹性年期出让模式供地的办理程序：

（一）用地单位与市国土资源部门及经济开发区管理

单位（或单独选址项目为所在行政区的区政府，以下简称区政府）三方签订《国有建设用地使用权租赁合同》，合同中须明确土地开发利用、产出效益指标等内容，以衡量用地单位土地利用效益及企业经营情况，租赁期限为5年。承租人可持《国有建设用地使用权租赁合同》到发改、经济和信息化、城乡建设、规划、环保等部门办理相关手续。

（二）租赁期内经济开发园区管理单位（区政府）按照合同约定，对用地单位土地利用、建筑物使用情况实施监督管理。租赁期满由经济开发园区管理单位（区政府）对合同条款规定的指标进行考核，达到预期用地效果的，可申请签订《国有建设用地使用权出让合同》，办理工业用地弹性年期出让手续，出让年期为20年；未能达到预期用地效果的项目，经济开发园区管理单位（区政府）有权收回租赁土地。

（三）收回租赁土地时，对企业在租赁宗地内已建成的建筑物、构筑物及其他基础设施，在履行评估审价等程序后，由经济开发园区管理单位（区政府）收购，并给予适当补偿。

第六条 先租赁后按弹性年期出让、直接按弹性年期出让模式供地的审批程序，按照国有建设用地使用权出让审批程序执行。

第七条 土地租赁应采用招标、拍卖、挂牌方式确定承

租人，租赁期满达到合同约定标准，承租人申请转为出让的，可与市国土资源部门采用协议出让方式另行签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第八条 办理工业用地弹性年期出让手续时，应在《国有建设用地使用权出让合同》补充条款中明确土地产出效益指标。相关指标依据企业用地申请和经济开发园区（有关区）实际情况确定，但不得低于国土资源部和省、市规定的相关指标。

第九条 对采用弹性年期出让的工业用地，应建立考核评价机制。经济开发区管理单位（区政府）为实施考核评价的第一责任人，负责对出让宗地土地产出效益情况进行定期考核，考核评价结果报市国土资源部门备案，并作为土地使用年限届满准予续期及引导低效土地退出的重要参考依据。市政府定期组织相关部门对各经济开发区管理单位（区政府）考核评价情况进行检查。

第十条 土地使用弹性年期届满不予续期的，土地使用权无偿收回，地上建（构）筑物经评估审价后予以补偿。

第十一条 对土地使用弹性年期未届满但未能通过考核评价的低效用地单位，应予警告并责令整改。连续2次未能通过考核评价的，可将其土地使用权收回。

收回弹性使用年期未届满的土地，按照评估收购方式对土地使用权及地上建（构）筑物评估审价后予以补偿。

第十二条 各经济开发区园区（有关区）可积极探索创新低效用地退出机制，除采取直接收回模式外，可鼓励企业间采用兼并、入股等多种方式合作，盘活低效用地。

第十三条 采用弹性年期出让的工业用地，耕地占用税及城市配套费等税费按照相关规定缴纳。

第十四条 对拟出让的工业项目用地，各经济开发区园区管理单位（区政府）可根据实际情况，在先租赁后按弹性年期出让、直接按弹性年期出让及 50 年期出让三种模式中选择并提出意见，报市政府批准后实施。

第十五条 本办法自公布之日起试行，有效期 2 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，济南
警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委。

济南市人民政府办公厅

2015 年 5 月 11 日印发
