郑州市人民政府
关于印发郑州市工业用地弹性出让
实施细则（试行）的通知

郑政文〔2023〕134号

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《郑州市工业用地弹性出让实施细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

郑州市人民政府

2023年8月24日

郑州市工业用地弹性出让实施细则（试行）

第一章　总　则

第一条　为促进土地节约集约利用，根据《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号）、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省工业用地弹性出让实施办法（试行）的通知》（豫政办〔2017〕163号）、《河南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（豫政〔2015〕66号）等有关法律法规和文件精神，结合我市实际，制定本细则。

第二条　郑州市行政区域内的国有建设用地采取弹性年期出让、先租后让供应工业用地时，适用本细则。

采取弹性年期出让、先租后让方式供应工业用地应当符合现行工业用地“标准地”模式出让相关要求，列入《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》的工业项目不适用本细则。

第三条　本细则中的弹性年期出让是指县级以上政府综合国家产业政策、企业生命周期及产业发展趋势，合理确定工业用地的出让年限，并将国有建设用地使用权出让给土地使用者的供

应方式。出让年期不超过法定最高出让年限。

先租后让是指工业项目用地供应时设定一定的条件，先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后，可申请将租赁土地转为出让土地的供应方式。

第二章　基本原则

第四条　工业用地弹性年期出让原则上不超过20年。对于国家、省、市重大产业项目、战略性新兴产业项目等高技术制造业，经各开发区管委会、区县（市）政府批准后，可合理提高弹性出让年期，但不得超过工业用地的法定最高年限（含租赁期）50年。

采取先租后让方式供应的，租赁年限原则上不超过5年，出让年限与租赁年限之和不超过20年。工业用地实行先租后让或弹性年期出让的供应方式和年限由各开发区管委会、区县（市）政府结合项目产业类型、投资强度、生产周期合理确定。

拟出让的工业项目用地，由各开发区管委会、区县（市）政府选取先租后让、弹性年期出让两种模式并制定产业项目实施方案、产业投资建设合同。

第五条　工业用地采取弹性年期出让和先租后让方式供应的应依法采取招拍挂方式。

采取先租后让的，租赁期满后，可申请办理出让手续。

第六条 各开发区管委会、区县（市）政府负责组织工信、发展改革、资源规划、城建、生态环境、税务等部门商定产业准入、投入产出、生态环境保护要求等土地使用条件，不得低于自然资源部和省、市规定的相关指标，并纳入出让方案、出让（租赁）合同。

第七条 实行地价鼓励支持政策，在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格标底。

采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。

第八条 采用弹性年期出让、先租后让的工业用地，耕地占用税及城市配套费等税费按照相关规定缴纳。

第九条 采取先租后让方式取得的土地使用权，在租赁期内不得转让、转租、抵押。

第十条 在符合国土空间规划和用途管制要求的前提下，支持二三产业用地混合、公益性与经营性设施有序混合，合理引导工业、仓储、研发、办公、商业等功能用途互利的用地混合布置、空间设施共享。符合相关产业用地政策的，按相关政策执行。

第三章 办理程序

第十一条 采取弹性年期出让的，按照国有建设用地出让审批程序办理。

采取先租后让方式供应的，成交后土地使用者与资源规划主管部门签订国有建设用地使用权租赁合同，租赁期届满符合转出让条件后，申请办理出让手续。

第十二条 在招拍挂时，竞买保证金按先租后让形式的总年期出让起始价的20％收取，成交后竞买保证金转为履行合同的定金。定金抵作土地使用权租金。租金不足部分须在履行合同签订之日起30日内缴纳。

租赁期满转出让的，出让金标准按竞得地价总额扣除已缴纳租金的差价确定。

租赁期满，剩余年期出让金可根据实际情况采用一次性缴纳或者分期缴纳方式，在出让方案编制时，根据出让宗地不同情况选定缴纳方式后，报各开发区管委会、区县（市）政府审批确定。采用一次性缴纳出让金的，自合同签订之日起60日内缴清剩余出让金；采用分期缴纳出让金的，第一期缴纳金额不得少于剩余年期出让金总额的50％，且需在合同签订之日起30日内缴纳；第二期缴纳时，须按照合同签订之日起第30日的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率，向出让人支付利息。第二期须在合同签订之日起1年内缴纳。

第十三条 实行先租后让供地模式的，按以下程序执行：

（一）土地使用条件、续期条件由各开发区管委会、区县（市）

政府依据产业发展实施方向，结合规划设计指标组织相关产业部门提出，并制定产业项目实施方案。

（二）产业项目实施方案确定后，由各开发区、区县（市）资源规划部门拟定租赁方案报开发区管委会、区县（市）政府（市内五区报市政府）批准后，组织公开租赁，供地方式、供地年限、供地价格、续期条件等要纳入租赁方案、租赁合同。

（三）土地成交后，土地竞得人与各开发区管委会、区县（市）政府签订《产业投资建设合同》《履约监管协议》，与当地资源规划部门签订《租赁合同》（市内五区土地成交后与市资源规划部门签订《租赁合同》）。

（四）承租人可持《国有建设用地使用权租赁合同》《履约监管协议》到发展改革、城建、资源规划、生态环境、不动产登记中心等部门办理相关手续。

（五）承租人应当在建设工程竣工验收备案后3个月内，将宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施建安成本及相关证明材料报各开发区管委会、区县（市）政府备案，建安成本以审计部门准入的会计事务机构的审计结果为准。

第四章　履约监管

第十四条　各开发区管委会、区县（市）政府要加强土地在使用期限内的全过程动态监管，完善以信用为基础的监管体系，

按照“谁提出、谁监管”的原则，由各开发区管委会、区县（市）政府按照《履约监管协议》内容进行监管，并适时通报资源规划部门。对严重失信的企业，按照相关规定实施联合惩戒。

第十五条 各开发区管委会、区县（市）政府为实施考核评价的第一责任人，负责组织相关部门对土地使用履约情况进行监督监管；负责对出让宗地土地产出效益情况进行定期考核。考核评价结果报资源规划部门备案，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。

第十六条 对采用弹性年期出让、先租后让的工业用地，土地使用年期内每4年进行一次考核评价，首次考核评价未达到要求的低效用地单位，责令整改，整改期不超过1年。

土地出让使用年期届满未申请续期或不予续期的，按照合同约定土地使用权无偿收回，地上建（构）筑物按照合同约定处置。

第十七条 租赁期满，承租人申请办理协议出让手续的，应提前6个月向各开发区管委会、区县（市）政府提出申请，各开发区管委会、区县（市）政府组织相关部门对租赁合同明确的项目建设要求进行考核评价，各开发区管委会、区县（市）政府应当在收到承租人申请3个月内出具考核意见。

经考核评价达到合同约定指标的，承租人凭考核意见应于租赁期满前3个月向当地资源规划部门申请办理协议出让手续。

承租人应当按租赁合同约定开发、利用与经营土地，未履行合同约定的、经考核评价不达标的，各开发区管委会、区县（市）

政府及时组织相关部门函告承租人和当地资源规划部门；土地租赁期届满后，当地资源规划部门按照合同约定依法解除与承租人签订的租赁合同，无偿收回土地使用权。

第十八条 租赁土地使用权收回后，地上建筑物、构建物及其他附着物的补偿处置事宜由属地各开发区管委会、区县（市）政府负责。地上建筑物、构建物及其他附着物按以下情况适当补偿：

（一）已通过竣工验收的，依照合同约定，按照建安成本折旧补偿，机器、工器具及工艺设施等不予补偿，动产搬迁费用不予补助；

（二）未通过竣工验收的，不予补偿，并要求承租人按照合同约定自行拆除，恢复场地平整。

第十九条 弹性出让土地使用年期未届满提前收储土地的，按照现行政策执行；地上建（构）筑物按照本细则第十八条予以补偿。

第二十条 承租人或受让人未通过考核评价的（整改后未通过考核评价的），由各开发区管委会、区县（市）政府抄告相关市级行政审批部门，依法依规采取处理措施。

第五章 附 则

第二十一条 本细则自公布之日起施行。

第二十二条　郑州航空港区可参照执行。我市现行政策与本细则不一致的，以本细则为准。