

北京市大兴区人民政府文件

京兴政发〔2023〕3号

北京市大兴区人民政府关于 印发《北京市大兴区工业用地先租后让 暂行规定（试行）》的通知

各镇人民政府，区政府各委、办、局（公司）、中心，各街道办事处：

《北京市大兴区工业用地先租后让暂行规定（试行）》已经第22次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

北京市大兴区人民政府

2023年1月18日

（此件主动公开）

北京市大兴区工业用地先租后让暂行规定 (试行)

第一条 为提高大兴区范围内土地节约集约利用水平，支持高精尖产业融合发展，推动实体经济发展，促进落地产业项目尽快达产，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》《规范国有土地租赁若干意见》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《节约集约利用土地规定》《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》等相关法律法规，特制定本规定。

第二条 大兴区范围内（不含亦庄新城大兴部分、北京大兴国际机场临空经济区北京部分）国有工业用地采取“先租后让，达产出让”方式供应。采取首期租赁，达产后再予以出让的方式供应工业用地的情况，适用本规定。

第三条 首期租赁年限原则上不超过 5 年，租赁年限与出让年限之和原则上不超过 20 年。

第四条 采取“先租后让，达产出让”方式供应工业用地的项目（以下简称先租后让项目），应明确达产期限及达产标准，明确产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保、土地使用方式、使用年限、开竣工及投达产时间、违约责任、土地收回补偿标准等要求，作为土地供应前置条件。

第五条 土地租赁收入由市规划自然资源委大兴分局根据先租后让项目的条件和土地市场情况，组织对先租后让项目的土

地市场价格进行评估,综合确定最终价格。国有建设用地使用权租赁收入由区税务局收取。

第六条 市规划自然资源委大兴分局会同区经济和信息化局根据先租后让项目的国有建设用地规划条件、投资、建设、产值(营业收入)、税收金额等拟定土地租赁和供应方案,报区政府批准后,按规定组织编制招拍挂文件,明确先租后让具体要求,按照工业用地招拍挂程序确定土地竞得人,并最终发布成交确认书。租赁期满经考核满足达产标准的,可按招拍挂文件要求,办理出让手续或租赁手续。

第七条 竞买保证金按土地出让起始价的25%收取,土地使用者的竞买保证金在土地公开出让成交后转为土地租金(出让价款)。竞买保证金不足冲抵租金(出让价款)的,按租金标准补齐差价。先租后让项目符合达产标准后,由租赁转为出让的,出让价款按竞得地价总额扣除已缴纳租金(即租金视作先期缴纳出让价款)的差价确定。

第八条 镇人民政府、街道办事处或园区管委会应在土地使用者签订国有建设用地使用权租赁合同前,与其签订《履约监管协议》,协议签订后报区经济和信息化局备案。

第九条 土地使用者凭成交确认书向市规划自然资源委大兴分局申请签订用地租赁合同。市规划自然资源委大兴分局按程序与土地使用者签订用地租赁合同,组织一级开发单位向土地使用者交付土地。

第十条 先租后让项目达产出让后,以土地出让合同确认价格作为缴纳契税的计税价格。其他相关税费按相关规定执行。

第十一条 租赁国有建设用地使用权转为出让国有建设用地使用权的,土地使用者应当持原不动产权证书、用地租赁合同及土地出让价款缴纳凭证等材料,缴纳相关税费后申请办理不动产权变更登记。

第十二条 土地使用者竞得的土地及建设的建筑物、构筑物及其附属设施为自用,租赁期内不得转让(含以股权转让等方式)、转租。

第十三条 租赁期内,如因国家政策或不可抗力原因无法使用的,由市规划自然资源委大兴分局报区政府同意后,按照合同约定收回国有建设用地使用权,返还剩余年期土地租金。对建筑物、构筑物及其附属设施,按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

第十四条 租赁期内,如因土地使用者自身原因无法自用的,按以下方式处理:

(一)项目超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的,或开发建设用地面积未达到应动工开发建设用地面积三分之一的,或土地使用者终止投资建设满一年的,按闲置土地相关政策执行。

(二)项目已开工未竣工,开发建设用地面积超过应动工开发建设用地面积三分之一,但土地使用者终止投资建设的,按已签订的《履约监管协议》执行。

(三)项目已竣工,土地使用者未投产或不再经营本项目的,按已签订的《履约监管协议》执行。

第十五条 出让期内,国有建设用地使用权的退出、收回、

续期按现行政策办理。

第十六条 用地租赁合同签订后, 土地使用者应按期开工、竣工和投入使用, 履行《履约监管协议》相关义务。

第十七条 土地使用者主动申请或租赁期满前 6 个月, 镇人民政府、街道办事处或园区管委会, 要将先租后让项目履行《履约监管协议》情况分别报区经济和信息化局、市规划自然资源委大兴分局。达到《履约监管协议》约定要求的, 市规划自然资源委大兴分局按招拍挂文件要求办理出让手续。

第十八条 租赁期满前未达到《履约监管协议》约定要求的, 如有特殊情况, 土地使用者可在租赁期满前 3 个月提出续租申请。由市规划自然资源委大兴分局报区政府同意后续租, 续租期限最长不超过 2 年。续租年租金按前期租赁合同年租金缴纳。

第十九条 租赁期满未续租或续租期满后仍未满足达产标准的, 由市规划自然资源委大兴分局报区政府同意后, 向土地使用者发送国有建设用地使用权租赁合同解除通知书, 收回国有建设用地使用权 (合同解除日期以租赁合同约定日期为准), 对建筑物、构筑物及其附属设施, 按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

第二十条 本规定由市规划自然资源委大兴分局负责解释。

第二十一条 本规定自公布之日起施行。

北京市大兴区人民政府公报

抄送：区委办公室、各部、委，区人大办公室，区政协办公室，区纪委监委机关，区人民法院，区人民检察院，临空经济区大兴片区管委会。

北京市大兴区人民政府办公室

2023 年 1 月 18 日印发