

新疆库尔勒经济技术开发区 管理委员会文件

库开管发〔2025〕13号

关于印发《库尔勒经济技术开发区工业用地土地使用权弹性出让实施细则》的通知

开发区各部门、各单位：

为提高土地节约集约利用率，优化营商环境，促进实体经济高质量发展，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》、《中华人民共和国民法典》、《节约集约利用土地规定》（自然资源部令第5号）以及《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）等法律法规和文件精神，结合我区实际，制定了《库尔勒经

济技术开发区工业用地土地使用权弹性出让实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

本《细则》自印发之日起实施，将根据实施情况，适时进行修订。

库尔勒经济技术开发区管理委员会

2025年5月27日



库尔勒经济技术开发区工业用地土地使用权 弹性出让实施细则

第一章 总则

第一条 为提高土地节约集约利用率，优化营商环境，促进实体经济高质量发展，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》《中华人民共和国民法典》《节约集约利用土地规定》（自然资源部令第5号）和《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）等法律法规和文件精神，结合开发区实际，制定本细则。

第二条 对符合最新《产业结构调整目录》鼓励类、允许类，选址在库尔勒经济技术开发区内国有建设用地，采取弹性年期出让、先租后让、长期租赁方式供应工业用地的，适用本细则；对最新《产业结构调整目录》中限制类、禁止类及列入《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 本细则主要适用于纺织服装及绿色织造产业、精细化工产业、食品和生物医药大健康产业、智能装备制造和电子科技产业、航空航天、绿色新能源、新材料及其他产业。

第四条 本细则中的供应体系包括：

(一)弹性年期出让,是指综合国家产业政策、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。出让年期低于法定最高出让年限。

(二)长期租赁,是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用,并由土地使用权人按合同约定支付年租金的供应方式。长期租赁期限一般不低于5年,不超过20年。

(三)先租后让,是指供地方供地时设定一定期限的租赁期,按照公开程序确定国有建设用地使用权人,先以租赁方式提供用地,承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。先租后让租赁期一般不超过5年。

第五条 通过弹性出让方式获得土地使用权的受让人(承租方)和通过招标、拍卖、挂牌出让方式获得土地使用权的受让人同样承担缴纳房产税和土地使用税的义务。房产税和土地使用税等相关税收法规的基本原则和计税依据等规定,对所有符合征税条件的土地和房产统一适用,不因土地使用权取得方式的不同而有差异。

第二章基本原则

第六条 坚持节约集约用地,实行差别化供地政策,坚持动态监管与履约考核并重原则。

第七条 工业用地弹性出让年期原则上不超过20年。对于重大产业项目、战略性新兴产业项目等高技术制造业,经开发区管

委会批准后，可合理提高弹性出让年期，但必须低于工业用地的法定最高年限（含租赁期）50年。

第八条 开发区经发、招商、自然资源、建设、生态环境等部门按照行业法律法规和部门职责，对产业准入、投入产出、生态环境保护要求等提出土地使用条件，纳入行业监管考核范围，不得低于《工业项目建设用地控制指标》。

第九条 在符合国土空间规划和用途管制要求的前提下，合理引导工业、仓储、办公等功能用途互利的用地混合布置、空间设施共享。符合特殊用地政策的，按相关政策执行。

第三章 灵活出让方式

第十条 采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定年租金标底。租金调整的（分期缴纳租金），可按该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于5年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，涨幅不高于上期租金的10%。

第十一条 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。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限，在出让阶段可实行弹性年期。

第十二条 弹性出让年限可在10-50年内灵活设定，到期后经评估符合条件可续期，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。

第十三条 允许企业灵活选择国有建设用地使用权出让价款缴纳方式，采取分期缴纳的，分期缴纳期限原则上不超过一年。允许土地出让金分期缴纳，按出让合同约定期限和比例缴纳土地出让价款，缴纳比例额不低于 50% 的，即可办理立项备案、规划用地许可、规划工程许可、施工许可，项目即可开工建设。

第十四条 已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第四章 供地程序

第十五条 采取弹性年期出让的，按照招标投标挂牌出让的部门规章和操作规程实施。

第十六条 采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标投标挂牌。库尔勒经济技术开发区自然资源局应明晰租赁期限、租赁转出让的条件，以及租赁阶段解除合同时地上建筑物和其他附着物的补偿标准，一并公告。参照招标投标挂牌出让程序确定竞得人，签订国有建设用地租赁合同。租赁期届满符合转出让条件后，与土地使用者直接签订国有建设用地使用权出让合同。

第十七条 采取长期租赁的，实行挂牌方式。在 20 天公告期结束时只有一个申请人符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人；申请人多于一个的，通过竞价确定竞得人。

第十八条 国有建设用地使用权人按照合同约定依法缴纳土地租金或全部土地出让金后，可申请办理不动产首次登记。其中，

采用租赁方式供应的，在办理首次、转移、变更、抵押等登记时，应审查截至登记时点土地租金是否已缴齐，并收取相关缴纳凭证。

第五章 监督管理

第十九条 因受让人（承租人）自身原因需终止项目投资建设或运营的，受让人（承租人）向出让（出租）人申请终止履行合同并请求退还土地，经出让（出租）人同意，按照合同约定解除合同，退还工业用地使用权，对地上建筑物、其他附着物的补偿，可根据合同约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人（承租人）恢复原状等方式处置。

第二十条 工业用地使用权实施长期租赁、先租后让和弹性年期出让后，提出关联条件的部门应将投入产出监管协议作为监管依据。未达到约定要求的，应当按照协议约定承担违约责任。

第二十一条 受让人（承租人）未按合同约定开发建设、未经出让（出租）人同意转让、转租或未按合同约定支付土地出让金（租金）的，出让（出租）人可以按合同约定向受让人（承租人）收取违约金，直至解除合同、依法收回国有建设用地使用权。

第二十二条 出让（出租）人未按合同约定交付土地的，受让人（承租人）可以按合同约定向出让（出租）人收取违约金，直至解除合同。

第二十三条 存在下列情形之一的，按照合同、协议约定，出让（出租）人可无偿收回工业用地使用权，对地上建筑物、

其他附着物的补偿，可根据合同、协议约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人（承租人）恢复原状等方式处置：

（一）除不可抗力外，因承租人自身原因未按时开工、竣工、投产或终止项目投资建设或运营的，或未按时缴交土地租金，或改变土地用途的；

（二）除不可抗力外，因受让人自身原因未按时开工、竣工、投产，超过合同、协议约定最长时限的；

（三）在达产评估、过程评估阶段，经园区管理机构认定不符合绩效评估要求，按合同、协议约定应当收回国有建设用地使用权的。

第二十四条 工业用地使用权使用年限届满，受让人（承租人）需要继续使用土地的，应当最迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回土地的，出让人（出租人）应当予以批准。

（一）受让人（承租人）申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，受让人（承租人）应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人（出租人）无偿收回。土地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人（出租人）收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

（二）无需收回土地的，双方重新签订出让、租赁等土地有

偿使用合同，由受让人（承租人）支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十五条 工业用地使用权使用年限届满，受让人（承租人）没有申请续期的，受让人应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，受让人（承租人）国有建设用地使用权由出让入（出租人）无偿收回。土地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让入（出租人）无偿收回，受让人（承租人）应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让入（出租人）可要求受让人（承租人）移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

