

# 攀枝花市东区人民政府办公室关于印发《攀枝花东区高新技术产业园区土地使用管理办法》的通知

银江镇人民政府，区级各部门、各街道办事处：

《攀枝花东区高新技术产业园区土地使用管理办法》已经区十一届政府第 53 次常务会议审议通过，现印发你们，请认真贯彻执行。

攀枝花市东区人民政府办公室

2020 年 6 月 10 日

# 攀枝花东区高新技术产业园区土地使用 管理办法

为进一步优化投资环境,规范攀枝花东区高新技术产业园区(以下简称“园区”)入园项目用地管理,推进园区土地集约、高效利用,提高入园项目质量,确保园区经济快速健康发展,根据《中华人民共和国土地管理法》《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《国土资源部关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(国土资发〔2008〕24号)等有关法律法规,结合《四川省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定的通知》(川府发〔2014〕58号)、《四川省人民政府办公厅关于进一步加强节约集约用地的意见》(川办发〔2014〕84号)、《攀枝花市工业用地供应差别化管理的意见》(攀办发〔2018〕122号)文件精神,特制定本办法。

## 第一章 总则

**第一条** 本办法以提高土地利用质量和效益为目的,对项目在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监管,通过健全

工业项目用地产业准入、综合效益评估、土地使用权退出等机制，实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。凡在园区规划区范围内使用国有建设用地进行项目建设的单位和个人，均应遵守本办法；招商引资入园项目，招商引资协议中用地条款政策须与本办法一致。

**第二条** 园区土地开发利用遵循“集约用地、高效配置、低效退出”的原则，做到供给引导需求，布局结构合理，管理用地有序。

**第三条** 园区内建设用地由区政府统一管理，攀枝花东区高新技术产业园区管委会（以下简称“园管会”）与市自然资源和规划局东区分局牵头组织实施。

**第四条** 园区土地完成征收储备后由区政府授权园管会按规划分期分批开发和建设。

## **第二章 项目入园条件及程序**

**第五条** 项目入园申请用地，应具备以下基本条件：

- （一）符合国家产业政策和省、市、区和园区的产业发展导向及产业规划布局；
- （二）在东区依法登记注册的法人企业；

(三) 单位投资及产出强度：符合《四川省高新技术产业园区项目投入强度和产出强度分类标准（试行）》规定标准；

(四) 项目上缴全口径税收达到每亩 20 万元 / 年以上。

**第六条** 项目入园申请用地，应坚持“主导产业优先、大规模项目优先、高新技术项目优先、利用外资项目优先”的原则。

**第七条** 入园企业凭项目批准文件及区政府签订的招商引资协议或《入园协议书》申请使用土地。项目入园选址由项目牵头部门、园管会、区经济和信息化局、市自然资源和规划局东区分局、区应急管理局、东区生态环境局等部门依据城市规划和产业布局规划会商后提出拟选址意见，由项目牵头部门会同园管会报区政府审定，园管会依据区政府审定的产业布局、投资强度、环保安全等要求，签订入园协议。

**第八条** 入园项目要严格按照区政府和相关部门审核同意的项目建设内容使用土地，不得擅自改变土地用途、超越用地界线占用土地。

项目入驻园区流程：项目符合入园条件→牵头单位提出项目选址需求→园管会主导明确项目拟选址地块→项目牵头部门会同园管会提请区政府审定同意→签订招商引资协议→园区签订《入园协议》→协助项目业主办理后续相关手续。

### 第三章 项目供地方式及保障

**第九条** 工业项目用地依法实施招标拍卖挂牌出让制度,工业用地的供地方式和供地年限按照《攀枝花市工业用地供应差别化管理的意见》(攀办发〔2018〕122号)实施差别化管理。依据国家产业政策和行业特点等,在符合园区控制性详细规划的前提下,实行弹性出让、租赁、先租后让等不同方式供地。

(一)弹性出让方式。严格落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度,除国家、省、市确定的重大产业化工业项目可按法定最高年期出让外,其余项目出让年期原则上不得超过30年。根据产业类型和企业生命周期,在10—50年之间分档设定土地使用权弹性出让年期和出让最低价标准,具体标准参照《攀枝花市国土资源局关于发布攀枝花市城区工业用地不同年期出让最低价标准的通知》(攀国土资发〔2016〕24号)执行。

(二)租赁方式。符合入园条件的项目,可以采取租赁方式使用土地。由市自然资源和规划局东区分局协调市自然资源和规划局依法出租国有建设用地使用权,或由东区国有公司作为租赁方将国有公司已购买土地的使用权在一定年限内租赁给土地使用者。租赁方和承租方共同签订国有建设用地使用权租赁合同,

约定租赁年限、租金标准和使用要求。工业用地租赁期限为**1—10**年，由承租方一次性支付土地租金，土地使用税由税务部门依法核定。承租方在约定的租赁期限内不得将租赁土地使用权转租、转让或抵押，以及任何损害租赁方土地权益的行为。

租赁期满前**60**日内，由承租人书面申请园管会组织综合考评，园管会牵头召集市自然资源和规划局东区分局、区发展和改革局、区经济和信息化局、区财政局、东区税务局等相关部门对照招商引资协议中约定的内容进行评估，考评达标的项目，报经区政府决定是否继续租赁。经综合考评不达标的项目，依法收回建设用地使用权，宗地上的建构筑物依据相关规定处理。

（三）先租后让方式。先租后让是指市自然资源和规划局东区分局协调市自然资源和规划局对供应工业用地或东区国有公司对转让工业用地设定一定条件，先行以租赁方式向使用者提供土地，承租方在租赁期间开发、利用土地达到约定条件后，可申请将租赁土地转为出让土地。先租后让方式供应工业用地，租期不得超过**3**年，承租方在约定的租赁期间不得将租赁土地使用权转租、转让或抵押，以及任何损害租赁方土地权益的行为，租赁期间土地使用税由税务部门依法核定。

（四）出让价格体系。园区工业用地出让价格应当遵循市场

配置土地资源的原则，根据国土资源部《工业用地最低出让价标准》，通过地价修正体系予以修正，出让底价不得低于规定的工业用地最低出让价标准。

（五）租赁价格体系。按照工业用地市场租金标准与土地成本价格相均衡原则，依据国土资源部《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2006〕307号）和《攀枝花市国土资源局关于发布攀枝花市城区工业用地不同年期出让最低价标准的通知》（攀国土资发〔2016〕24号），按年折算工业用地租赁最低租金标准。工业用地租赁最低租金标准价格随工业用地出让最低价标准调整而更新。

计算方式为{工业用地出让最低价标（十年期）/10+5500（运行成本及人工工资等）+5333.4（土地使用税）}×{1+6%（土地出租税）+12%（资产收益）}（单位：元/亩）。以现行为例：（35800/10+5500+5333.4）×（1+6%+12%）=17007.8 元/亩。

**第十条** 入园项目通过招拍挂或者租赁方式用地成交5个工作日内，园管会与土地竞得人或承租方签订工业项目履约监管协议，明确投资总额、投资强度、亩均产值、亩均税收、开竣工时间等要求及违约责任。未按时签订工业项目履约监管协议的，

由园管会提请土地管理部门或国有公司终止供地。

**第十一条** 土地出让金和国有建设用地租金收支纳入区财政预算，实行“收支两条线”由区财政统一管理；国有公司的土地转让和出租收入，由国有公司收取，收取标准参照且不低于“第九条”执行，采用“先支付租金后使用”方式，租金随国家相关政策调整而相应调整。

**第十二条** 严格控制项目供地规模，大型工业项目实行分期供地制度。用地面积在 **30** 亩（不含代征面积）以下的工业项目一般不得分期建设；工业项目单宗供地面积原则上不超过 **100** 亩，大型工业项目确需 **100** 亩以上用地的，实行统一规划、分期供地、分期建设；在前一期项目用地按约定建成并通过评估考核后，方可启动后期供地。项目分期建设预留用地原则上不超过 **3** 年。

#### **第四章 用地管理及处罚**

**第十三条** 园区所有建设项目要严格按照规划部门批准的规划条件进行建设。

**第十四条** 建立工业用地合同履约保证金制度。项目建设企业要向园管会缴纳每亩 **5—10** 万元用地合同履约保证金。如项目需新增报批土地的，用地合同履约保证金应在报批前缴纳且适

当上浮。项目如期开工、竣工和投产，分别按**50%、30%、20%**退回，退回时不付利息，未达到工业项目履约监管协议约定的履约保证金不退回。

**第十五条** 入园项目在取得土地使用权或签订租赁合同后须在**6**个月内动工。对个别潜力巨大或情况特殊的项目，确需延期的，企业必须向园管会申请延期，经园管会组织相关部门会审同意后，可以适当延长，但延长时间不得超过**3**个月。

**第十六条** 入园项目在取得土地使用权或签订租赁合同之日起**1**年内未开工建设,并按照土地管理相关法规规定被认定为闲置的，须按规定缴交土地出让价款的**20%**土地闲置费，未动工开发满**2**年的，由市自然资源和规划局东区分局按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第**53**号）相关规定予以执行。

**第十七条** 入园项目已开工建设,但**1**年内投资总额占总投资额不足**25%**，或累计停工时间超过**1**年的，项目单位应限期缴纳土地闲置费，并限期复工；逾期不缴纳土地闲置费或不复工建设的，依据有关法律规定，由市自然资源和规划局东区分局按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第**53**号）相关规定予以执行。

**第十八条** 入园项目已开工建设但项目未按期建成，且停工累计超过 6 个月以上时间的，则按规定追缴履约保证金，由市自然资源和规划局东区分局按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号）相关规定予以执行。

**第十九条** 企业因自身原因停产累计超过 6 个月的，应在 3 个月内恢复生产，确实无法恢复生产的，按签订的招商引资协议和工业项目履约监管协议中相关约定办理，如未约定的由园管会将相关情况提请区政府研究，按区政府要求办理。

**第二十条** 园区企业不得擅自改变项目用地用途，在出让和出租期限内，企业擅自改变土地用途的，由园管会先行制止，同时上报市自然资源和规划局东区分局、区住房和城乡建设局、区综合行政执法局等部门，由相关部门按职责进行查处。

**第二十一条** 因城市规划依法调整导致土地用途改变的，按照以下方式处理：

（一）由市自然资源和规划局东区分局按相关法律法规的规定有偿收回建设用地使用权，纳入政府储备土地。

（二）土地使用权人仍需要建设工业项目的，由市自然资源和规划局东区分局组织区级相关部门及企业协商置换相应的工业用地，置换土地应符合相关建设用地控制指标标准。

**第二十二条** 每两年由园管会牵头，会同市自然资源和规划局东区分局、区发展和改革委员会、区经济和信息化局、区财政局、东区税务局等部门对企业亩均产值、固定资产投资、亩均税收及土地利用强度等进行土地使用绩效综合考核评估，连续两次考核评价不合格的低效企业，应予以退园。

**第二十三条** 入园企业合并、分立、租赁、抵押、转让（含股权转让、股东变更等）、停业及注销等，必须提前 **60** 日书面报告园管会，经批准后依法进行。

**第二十四条** 在园区已购买土地的企业对土地和厂房进行转让、租赁、抵押前，必须报园管会备案，未在园管会备案登记的，相关部门一律不得给予办理有关转让、租赁、抵押等手续。

## **第五章 其他**

**第二十五条** 本办法中所依据的相关文件若出台新标准按新标准执行。

**第二十六条** 本管理办法自 **2020 年 7 月 10** 日起实施，有效期 **5** 年。