

琼自然资规〔2020〕13号

各市、县、自治县自然资源和规划局，洋浦经济开发区规划建设土地局，厅机关各有关处室局、所属各有关单位：

《海南省产业用地先租后让管理实施细则》已经厅务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

海南省自然资源和规划厅

2020年11月30日

(此件主动公开)

海南省产业用地先租后让管理实施细则

第一条 为进一步完善差别化土地供应制度，促进土地节约集约利用，降低企业用地成本，保障海南自贸港项目用地，根据《中华人民共和国土地管理法》和《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见(试行)》等相关法律法规及政策规定，结合本省实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所称的先租后让是土地出让人对项目用地设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定土地使用权人，由土地

使用权人进行开发建设和产业运营，待租赁期满并达到准入协议继续履约条件的，按照协议出让方式办理用地手续的土地供应方式。

第三条 市县人民政府可采取先租后让方式向符合国家和我省产业政策要求的各类产业项目供地，不包括商品住宅项目。

第四条 先租后让的租赁年限一般为 5 年，最高不超过 10 年，与后续出让年期总和不得超过该宗土地用途的法定最高出让年限。

第五条 市县自然资源和规划主管部门应当委托有资质的土地评估机构对土地使用权进行评估，并根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等集体决策，综合确定先租后让的底价或标底。

先租后让的土地价格评估应当考虑租赁期和出让期土地价值，租金标准不得低于国家规定的土地出让最低价折算的最低租金标准，租赁期满转为出让土地时，不得低于国家规定的土地出让最低出让价格折算的实际出让年限价格。

先租后让供地的土地总价款按照招标、拍卖、挂牌方式公开交易的土地成交价格确定。年租金按不低于土地总价款的 5%确定，

租赁转出让时应缴纳的协议出让价款等于土地成交总价款减去已缴纳的租金。租赁期价款和租赁转出让期价款均为一次性缴纳。

第六条 市县自然资源和规划主管部门会同相关部门拟定供地方案，明确供应方式、面积、规划条件、租赁转出让条件、供应期限和其他条件。供地方案报有批准权的人民政府批准后，由市县自然资源和规划主管部门实施。

涉及《海南自贸区(港)招商工作联席会议项目审核规定(修订)》审核范畴的用地项目，供地前必须经省招商联席会议审核通过。

第七条 市县自然资源和规划主管部门依法组织以招标、拍卖、挂牌方式或者法律法规规定的方式将土地出租给土地使用权人，并由市县人民政府、相关园区或者产业主管部门与土地使用权人签订《产业项目发展和用地准入协议》。租赁期满经签订准入协议的市县人民政府或者相关园区、产业主管部门考核评价达到履约条件的，按照协议出让方式办理用地审批和土地登记等手续。

《产业项目发展和用地准入协议》有关内容按照《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》执行。

第八条 以先租后让方式供地的，参照国有建设用地出让有关规定履行供地手续，并由市县自然资源和规划主管部门与竞得人签订土地租赁合同(详见附件 1)。租赁期满并达到转出让条件时，由双方签订土地出让合同(详见附件 2)。

第九条 竞得人可持签订的土地租赁合同、土地租金及相关税费缴纳凭证等，申请办理不动产登记。

第十条 采取先租后让租赁方式取得土地使用权，土地使用权人可持租赁的不动产权证书依法办理规划报建等手续。

第十一条 土地使用权人未依照土地使用权租赁或者出让合同约定的期限和条件投资开发的，不得转租、转让土地使用权。

第十二条 土地使用权人应当按照土地租赁和出让合同约定的用途使用土地，未经批准不得改变土地用途。

第十三条 土地使用权人应当在租赁期满前 6 个月提出考核

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4868

