

寿光市人民政府文件

寿政发〔2015〕34号

寿光市人民政府 关于改革完善工业用地供应制度的实施意见

各镇人民政府、街道办事处，各开发区、双王城生态经济园区管委会，市政府有关部门：

为适应当前经济发展新形势、新变化，促进经济转型升级，支持企业发展壮大，根据上级有关政策规定，结合我市实际，制定改革完善工业用地供应制度的实施意见。

一、实行工业用地“弹性年期出让”供地模式

工业用地弹性年期出让是指将国有建设用地使用权在一定年期内出让给土地使用者，由土地使用者向国家缴纳出让金的行为，土地出让年期为20-50年，具体土地出让价格按年期修正系数确定，其中：出让20年的年期修正系数为0.6921；出让30年的为0.8488；出让40年的为0.9431；出让50年的为1。以羊

口镇为例，工业用地二级地基准地价为 15 万元/亩，下浮 20%以后为 12 万元，下浮 20%并经过年期修正后，出让 20 年的工业用地基准价格为 8.3 万元/亩；出让 30 年的为 10.2 万元；出让 40 年的为 11.3 万元；出让 50 年的为 12 万元。具体出让年期由国土部门会同发改、经信等部门拟定弹性出让方案报市政府批准。

二、实行工业用地“先租后让”供地方式

用地单位通过“先租后让”方式取得土地使用权，减少企业在土地上的资金投入，将剩余资金投入生产经营，促进企业健康发展。用地单位以招拍挂方式取得租赁土地，租赁期 3—5 年，按年或一次性缴纳租金，办理立项、环评等手续，签订租赁合同，颁发国有土地使用证（租赁）。根据租赁合同约定，达到约定的投资、建设、税收、就业人员安置等条件后，再为企业办理续租或者土地出让手续，办理土地出让手续时仍使用原立项、环评等批复文件。

每亩土地缴纳租金标准：以城区工业用地基准地价 30 万/亩元为例，基准地价下浮 20%后为 24 万元，土地还原利率按 7%计算，一年租金为 1.74 万元，二年租金为 3.15 万元，三年租金为 4.56 万元，四年租金为 5.89 万元，五年租金为 7.13 万元。以羊口镇工业二级用地基准地价 15 万元/亩为例，下浮 20%后为 12 万元，一年租金为 0.87 万元，二年租金为 1.57 万元，三年租金为 2.28 万元，四年租金为 2.95 万元，五年租金为 3.57 万元。

三、调整国有建设用地项目建设履约保证金

2014 年 7 月，我市实行国有建设用地项目履约保证金制度，

对新增建设用地项目，按 8 万元/亩缴纳履约保证金；对存量国有建设用地项目，按 5 万元/亩缴纳履约保证金。制度实施以来，粗放利用土地、闲置土地现象明显减少。为适应当前经济形势发展，既发挥好履约保证金在督促企业节约集约用地方面的积极作用，又尽最大限度减轻企业资金压力，市政府从 2015 年 4 月 7 日起将新增、存量建设用地履约保证金分别由原来的 8 万元/亩、5 万元/亩，降低到 2 万元/亩、1 万元/亩。

四、调整土地增减挂钩指标收费标准

1. 对现有工业企业以母公司和子公司上年度缴纳地方税收总额为依据，缴纳额 > 5000 万元的按照 5 万元/亩收取；缴纳额 > 1000 万元、≤ 5000 万元的，按照 10 万元/亩收取；缴纳额 > 500 万元、≤ 1000 万的，按照 15 万元/亩收取；缴纳额 ≤ 500 万元的，按照 30 万元/亩收取。2. 现有工业企业中的上市企业，按照纳税总额上浮一级享受土地指标费优惠政策；场外挂牌企业、高新技术企业以及承担国家重点科技计划、国家级创新平台企业，在使用土地指标时，指标费在上述标准基础上每亩再优惠 1 万元。一家工业企业拥有上述多项条件的，只享受一次优惠，不重复享受。3. 世界 500 强企业、央企到我市投资或与我市企业合作建设等，对我市经济发展带动力强的项目，采取一事一议商定挂钩指标费缴纳标准。4. 土地指标费可分两次缴纳，土地征收前缴纳 60%，其余部分在颁发土地证书前缴纳。5. 年度新增地方税收超出全市平均增幅部分，可抵顶土地指标费。6. 符合条件的工业企业享受土地挂钩指标费优惠后，最低不低于 5 万元/亩。7. 上述办法仅

限于我市挂钩指标使用，企业自行争取和潍坊市竞争性用地指标除外。8. 享受以上优惠政策的项目必须达到省政府办公厅《关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号）规定的投资强度。9. 土地增减挂钩指标收费标准有效期至2016年6月30日。

五、简化土地抵押登记办理程序

通过“三免一简一压”，为企业土地抵押融资提供便利。免收土地登记费，免费提供土地无抵押证明，免费提供土地查询；简化土地评估环节，土地抵押时不强制进行评估，由企业与银行签订不动产价值认定书，即可办理土地抵押登记手续；压缩办理时限，材料齐全的，当日办结。

本意见自下发之日起执行，有效期至2016年12月31日。



抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，市人武部。

寿光市人民政府办公室

2015年6月30日印发