呼和浩特市工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让管理暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实党中央、国务院和自治区党委、自治区政府扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，完善工业用地供应政策支持实体经济发展，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，依据《中华人民共和国土地管理法》、《国土资源部关于印发<规范国有土地租赁若干意见>的通知》（国土资发〔1999〕222号）、《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）、《内蒙古自治区自然资源厅关于印发<关于落实工业用地供应政策支持实体经济发展的实施细则>的通知》（内自然资发〔2023〕2号）等相关文件规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条**  在呼和浩特市行政区域内以长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应工业用地的，适用本办法。

**第三条**  本办法所称工业用地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。

本办法所称工业用地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。

本办法所称工业用地弹性年期出让是指整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限50年出让的供应方式。

**第四条** 市、旗县人民政府供应工业用地，除以招标、拍卖、挂牌出让方式供应外，鼓励采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应。

以长期租赁、先租后让、弹性年期出让方式供应的工业用地，应当为经依法批准的国有建设用地。

**第五条** 市、旗县自然资源行政主管部门、土地储备机构牵头负责辖区工业用地长期租赁、先租后让和弹性年期出让的规划和供应工作。

市工业和信息化、发展改革行政主管部门负责会同旗县区政府、开发区管委会分别制定工业用地长期租赁、先租后让和弹性年期出让的产业准入标准和考核标准、方法、程序等。

旗县区政府、开发区管委会负责行政区域内长期租赁、先租后让和弹性年期出让工业用地的准入监管和履约考核工作。

**第六条**  长期租赁期限一般不低于5年，不超过20年。

先租后让租赁期一般不超过5年，与后续出让年期之和不得超过50年，鼓励在出让阶段实行弹性年期。

弹性年期出让的土地使用权出让年限由出让方根据产业生命周期灵活确定，但应低于50年。

工业用地长期租赁、先租后让和弹性年期出让的具体年限由旗县区政府、开发区管委会根据地区功能定位、产业发展规划等情况确定。

第二章 土地供应

**第七条** 市、旗县人民政府应根据国土空间规划实施情况、各类开发区产业发展情况，编制土地储备计划，提升储备土地一级开发水平，做好工业用地土地储备工作。

**第八条** 以长期租赁、先租后让、弹性年期出让供应的工业用地，市、旗县人民政府自然资源行政主管部门或土地储备机构应当按照年度国有建设用地供应计划，会同旗县区政府、开发区管委会、工业和信息化、发展改革等行政主管部门、共同拟订供地方案，明确产业准入标准、租赁年限、出让年限、租赁转出让的条件、租金收取标准及收取方式、出让后的出让金标准、租赁期满的评估考核指标以及租赁阶段解除合同时地上建筑物和其他附着物的处置方式等土地供应的条件，报经市、旗县人民政府批准后，由市、旗县人民政府自然资源行政主管部门或土地储备机构组织实施。

在确保土地市场公平公正公开的前提下，推进工业用地带条件招标拍卖挂牌出让（租赁），设定条件参考“标准地”控制性指标体系，推广“标准地”及“用地清单制”改革。

**第九条** 工业用地长期租赁、先租后让和弹性年期出让公开交易按照中国土地市场网、内蒙古自治区自然资源网上交易系统、呼和浩特市公共资源交易平台相关要求规范开展。

**第十条** 市、旗县自然资源主管部门或土地储备机构应将产业准入要求（包括亩均投资、亩均产出、亩均税收等指标）与土地用途、规划条件、节约集约要求等一并纳入供地公告。对后期监管有转让（含分割转让）、转租或股权转让限制要求的，也应一并向社会公开。先租后让方式供应的还应在公告中明确租赁期限、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。

**第十一条** 以长期租赁方式供应的工业用地，实行挂牌方式。在20天公告期结束时只有一个申请人且符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人，不再进行竞价；申请人多于一个的，按照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）挂牌竞价程序确定竞得人。确定竞得人后，出租人应与竞得人签订成交确认书。

**第十二条**  以先租后让方式供应的工业用地，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌，参照招标拍卖挂牌出让程序确定中标人（竞得人）后，应向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

**第十三条**  对先租后让工业用地公开确定使用权人后，由提出关联条件的各旗县区政府、各开发区管委会与土地使用权人签订《项目建设投资协议》，作为《国有建设用地使用权租赁合同》的附件。协议要明确约定租赁期限内的土地使用条件、亩均投资、亩均产出、亩均税收等指标，以及用地单位未达到投入产出标准应退出用地的要求和标准。

**第十四条** 项目所在地自然资源行政主管部门应当按照成交确认书与长期租赁、先租后让承租人及时签订《国有建设用地使用权租赁合同》。合同内容由当事人约定，一般包括以下主要条款：

（一）租赁合同当事人；

（二）租赁地块的坐落、四至范围和面积（附宗地图）；

（三）租赁地块的用途和规划设计要点等土地使用条件；

（四）租赁期限；

（五）租金及租金的支付方式、支付期限；

（六）租赁地块交付的条件和时间，开竣工期限；

（七）租赁合同终止时，地上附着物的处置；

（八）土地租赁合同解除条件；

（九）违约责任及赔偿方式；

（十）争议解决方式；

（十一）其他约定的事项。

先租后让的，合同中应当明确约定承租人申请办理出让土地的条件及达到该条件的期限。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。

以长期租赁、先租后让方式提供工业用地使用权的，应当依据控制性详细规划，提出地块的规划条件，作为国有建设用地使用权租赁合同和出让合同的附件。

**第十五条** 采取弹性年期出让的，按照招标拍卖挂牌出让的部门规章和操作规范实施。

**第十六条** 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及税费后，向属地不动产登记机构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。国有建设用地使用权人可持《国有建设用地使用权租赁合同》或《国有建设用地使用权出让合同》及《交地确认书》申请办理工程规划、施工许可等相关项目建设手续。

第三章 价格标准

**第十七条** 在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格（租金）标底。工业用地的价格（租金）标准不得低于国家及自治区规定的工业用地出让最低价折算的最低租金标准。

**第十八条** 长期租赁、先租后让、弹性年期出让土地起始交易价根据交易时点的法定最高出让年限市场价格进行修正后，经土地管理委员会集体决策确定。

长期租赁起始交易价=宗地50年期出让市场价格×（租赁年期÷50）。

先租后让起始交易价=宗地50年期出让市场价格×[（租赁年期+出让年期）÷50]。

弹性年期出让起始交易价=宗地50年期出让市场价格×（弹性年期÷50）。

**第十九条** 长期租赁土地、弹性年期出让土地的竞买保证金按照不低于起始交易价折算的总价款20%确定。先租后让土地的竞买保证金按照起始交易价折算的租赁期总价款确定。

长期租赁、先租后让、弹性年期出让土地成交后，竞买保证金自动转为出让（租赁）土地的定金，《国有建设用地使用权租赁合同》或《国有建设用地使用权出让合同》签订后，定金自动转为土地价款。

**第二十条** 先租后让土地的总价款，按照招标、拍卖、挂牌方式公开交易的土地成交总价款确定。租赁期租金根据土地成交总价款金额进行修正后确定。出让期间出让金为土地总价款减去租赁期间所交租金。

租赁期租金=土地成交总价款×[租赁年期÷（租赁年期+出让年期）]

土地出让金=土地成交总价款-租赁期租金

**第二十一条** 长期租赁土地租金按照《国有建设用地使用权租赁合同》约定执行，可一次性支付，也可按年度分期支付。先租后让土地出让期间的出让金，应在签订《国有建设用地使用权出让合同》后60日内一次性缴纳。弹性年期出让土地价款应在签订《国有建设用地使用权出让合同》后60日内一次性缴纳。

**第二十二条** 税务部门按照国库集中收缴制度等有关规定，依法依规开展收入征追缴工作，确保土地租金和出让金等非税收入及时足额入库。土地租金、出让金一经确定，在租赁、出让期间不作调整。

**第二十三条** 承租人、受让人未按时支付租金或出让金的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的1‰向出租人或出让人缴纳违约金，延期付款超过60日的，经出租人或出让人催缴后仍不能支付的，出租人或出让人有权解除租赁合同或出让合同，承租人、受让人无权要求返还定金，出租人或出让人并可请求受让人赔偿损失。宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出租人或出让人还可要求承租人、受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出租人或出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予承租人、受让人一定补偿。

第四章 供后管理

**第二十四条**  以长期租赁方式供应的工业用地，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、旗县自然资源主管部门同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。转让的，原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由市、旗县自然资源主管部门与受让人重新签订国有土地租赁合同;转租的，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。

在工业用地最高出让年期内，租赁期届满，在满足合同约定续租条件的情况下，国有建设用地使用权人申请续租应予以批准。以长期租赁方式供应的工业用地，不可转为出让土地。

**第二十五条**  以先租后让方式供应的工业用地，租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出让后，享有出让国有建设用地使用权权能。

**第二十六条** 先租后让工业用地实行租赁期满评估考核制度，承租人应当在合同约定的租赁期满前90日内以书面形式向项目所在地旗县区政府、开发区管委会提出考核申请，旗县区政府、开发区管委会应当在收到承租人申请之日起60日内以书面形式内向有审批权限的自然资源部门出具考核评价结果。

**第二十七条** 先租后让方式取得土地，因企业自身原因无法开发建设、运营或未达到《项目建设投资协议》约定的土地使用条件，未通过综合考核的工业用地，由各旗县区政府、各开发区管委会启动退出机制，按《项目建设投资协议》约定执行，收回土地使用权，移交政府土地储备库管理。对地上建筑物和其他附着物的补偿，根据《项目建设投资协议》约定采取残值补偿、无偿收回、由承租人恢复原状等方式处置。

**第二十八条**  以弹性年期出让方式供应的工业用地，除合同另有约定外，国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。

**第二十九条** 土地租赁期间，承租人不得改变土地用途。

土地出让期间，受让人应当按照出让合同约定的土地用途和要求进行土地开发、利用和经营。确需要改变土地用途的，应依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第三十条** 已取得国有建设用地使用权的工业用地，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，不再签订出让合同补充协议，可直接申请办理《建设工程规划许可证》。

**第三十一条** 市、旗县自然资源主管部门依照土地有偿使用合同对土地利用要求、节约集约要求等加强履约监管；由签订《项目建设投资协议》的旗县区政府、开发区管委会按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，组织相关部门对纳入投资协议中的产业准入要求等进行监管，建立监管信息共享机制，推动形成监管合力。

第五章 附则

**第三十二条** 本办法自印发之日起施行，有效期5年。

附件：

1、《国有建设用地（工业用地）使用权租赁合同》（参考模板）

2、《项目建设投资协议》（参考模板）

附件1

**电子监管号：**

**国有建设用地（工业用地）使用权
租赁合同**

（参考模板）

 **合同编号：**

**国有建设用地（工业用地）使用权租赁合同**

本合同双方当事人：

出租人： ；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： ；

承租人： ­；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 租赁土地的所有权属中华人民共和国，出租人根据法律的授权租赁国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物及市政公用设施不属于国有建设用地使用权租赁范围。

**第三条** 承租人对依法取得的国有建设用地，在租赁期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 租赁土地的交付与租赁价款的缴纳

**第四条** 本合同项下租赁宗地编号为 ，宗地总面积大写 平方米（小写 平方米），其中租赁宗地面积为大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下的租赁宗地坐落于

 。

本合同项下租赁宗地的平面界址为

 ；租赁宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下租赁宗地的竖向界限以

 为上界限，以 为下界限，高差为 米。租赁宗地竖向界限见附件2。

租赁宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下租赁宗地的用途为 。

**第六条** 在承租人按时缴纳国有建设用地使用权租金的情况下，出租人同意在 年 月 日前将租赁宗地交付给承租人，出租人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到

 ；

周围基础设施达到

 ；

（二）现状土地条件 。

承租人确认出租人交付租赁宗地后，双方应签订《国有建设用地交地确认书》。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权租赁年期为

 年，按本合同第六条签订《国有建设用地交地确认书》之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权租金总额为人民币大写 元（小写 元），每平方米人民币大写 元（小写 元）。

本合同项下宗地的定金为人民币大写

 元（小写 元），定金抵作土地租金。

**第九条** 承租人同意按照本条第 项的规定向出租人支付国有建设用地使用权租金：

 （一）本合同签订之日起 日内，一次性付清国有建设用地使用权租金；

（二）首期支付国有建设用地使用权租金人民币大写

 元（小写 元）于本合同签订之日起 日内付清，剩余租金按每 年向出租人支付国有建设用地使用权租金总额 %，租金缴纳日期为当期年 月 日；

（三）按以下时间和金额分 期向出租人支付国有建设用地使用权租金。

第一期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前。

第二期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前。

第 期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前。

第 期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前。

按照第（二）（三）项的规定支付国有建设用地使用权租金的，承租人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权租金时，同意按照支付第一期土地租金之日中国人民银行公布的贷款市场报价利率，向出租人支付利息。

**第十条** 承租人按本合同约定一次性付清本宗地全部租金或付清本宗地第一期租金后，可持本合同和租金缴纳凭证等相关证明材料，申请国有建设用地使用权首次登记（租赁）。

第三章 土地开发建设与利用

**第十一条** 本合同项下宗地用于工业项目建设，承租人同意

 年 月 日前本合同项下宗地的工业建设项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写

万元（小写 万元），固定投资强度不低于每公顷人民币大写 万元（小写 万元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和已交租金总额等。

本合同项下宗地开发投资总额不低于人民币大写

 万元（小写 万元）。

**第十二条** 承租人承诺自 年 月 日前达到年产值人民币大写 万元（小写 万元）、年纳税额人民币大写 万元（小写 万元）。

**第十三条** 承租人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）自然资源管理部门确定的宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 ；

附属建筑物性质 ；

建筑总面积 平方米；

建筑容积率不高于 不低于 ；

建筑限高不高于 不低于 ；

建筑密度不高于 不低于 ；

绿地率不高于 不低于 ；

其他土地利用要求 。

**第十四条** 承租人同意本合同项下宗地用于工业项目建设，根据自然资源管理部门确定的规划设计条件，本合同项下宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过租赁宗地面积的 ％，即不超过 平方米, 建筑面积不超过 平方米。承租人同意不在租赁宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

**第十五条** 承租人同意本合同项下宗地建设项目在 年

 月 日之前开工，在 年 月 日之前竣工。

承租人不能按期开工，应提前30日向出租人提出延建申请，经出租人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

**第十六条** 承租人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

承租人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越租赁宗地，但由此影响承租人宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十七条** 承租人在本合同项下宗地范围内进行开发建设与利用应符合的其他条件：

 。

**第十八条** 承租人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得在租赁宗地内进行房地产开发经营或变相进行房地产开发经营。在租赁期限内，承租人申请改变本合同约定的土地用途的，本合同终止，由出租人收回建设用地使用权，退回当期已交租金剩余使用年期对应的价款（不计利息）。在租赁期限内，承租人擅自变更本合同约定的土地用途的，本合同终止，由出租人收回建设用地使用权，并可要求承租人赔偿损失。

**第十九条** 本合同项下宗地在租赁期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在租赁期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第二十条** 对承租人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的租赁年限届满前，出租人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出租人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和当期已支付租金剩余租赁年期对应的价款（不计利息）及经评估认定的直接损失给予承租人补偿，如是分期支付租金的，在作出收回决定后尚未履行部分期限的租金无需再向出租人支付。

第四章 租赁国有建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十一条** 长期租赁承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、县自然资源主管部门同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。

**第二十二条** 租赁国有建设用地使用权的转让、出租、抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十三条** 租赁国有建设用地使用权转让后，原承租人退出，本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移，地上建筑物、构筑物及其附属设施随之转让。由市、旗县自然资源主管部门与受让人重新签订国有土地租赁合同。转让后的国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

**第二十四条** 承租人将租赁国有建设用地使用权及地上建筑物、构筑物出租给第三人，租赁国有建设用地使用权仍由承租人持有，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务。

**第二十五条** 地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。

第五章 期限届满

**第二十六条** 本合同约定的使用年限届满，在工业用地最高出让年期内，承租人需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出租人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出租人应当予以批准。

出租人应根据本合同土地开发建设与约定的条件、项目建设投资协议进行审查，达不到约定条件的，出租人有权拒绝续期。

出租人批准续期的，承租人应当依法办理有偿用地手续，重新签订土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。

**第二十七条** 土地租赁期限届满，承租人申请续期，因社会公共利益需要或达不到约定条件未获批准的，承租人应当交回不动产权证书，并依照规定办理不动产注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。出租人和承租人同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 项约定履行：

（一）由出租人收回地上合法建筑物、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，给予承租人相应补偿；

（二）由出租人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十八条** 土地租赁期限届满，承租人没有申请续期的，承租人应当在租赁期限届满之日起7日内交回不动产权证书，并依照规定办理不动产注销登记，承租人未按时办理的，出租人有权办理不动产注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出租人无偿收回，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，出租人可要求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。

第六章 不可抗力

**第二十九条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因（不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如自然灾害、政府行为、社会异常事件等）造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第三十条** 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

**第三十一条** 承租人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权租金。承租人不能按时支付国有建设用地使用权租金的，自逾期之日起，每日按迟延支付款项的 ‰向出租人缴纳违约金；延期付款超过60日，经出租人催交后仍不能支付国有建设用地使用权租金的，出租人有权解除合同，地上建筑物、构筑物及其附属设施不再给予补偿，且出租人有权要求承租人按迟延支付款项 ‰支付违约金并要求承租人赔偿损失。

**第三十二条** 承租人因自身原因终止该项目投资建设，向出租人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出租人报经原批准土地租赁方案的人民政府批准后，退还当期已交租金剩余使用年期对应的价款（不计利息），收回国有建设用地使用权。该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出租人还可要求承租人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出租人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予承租人相应补偿。

**第三十三条** 承租人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出租人有权无偿收回国有建设用地使用权。土地闲置认定和处置按照国家和自治区有关规定执行。

**第三十四条** 承租人未能按照本合同约定日期或双方协商另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出租人支付相当于国有建设用地使用权租金总额 ‰的违约金，出租人有权要求承租人继续履约。

承租人未能按照本合同约定日期或双方协商另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出租人支付相当于国有建设用地使用权租金总额 ‰的违约金。

承租人不得以已支付土地闲置费为由拒付本条款所约定的违约金。

**第三十五条** 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出租人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租金总额的违约金，并可要求承租人继续履约。

**第三十六条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出租人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租金的违约金，并有权要求承租人继续履行本合同。

**第三十七条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，承租人应当向出租人支付相当于国有建设用地使用权租金总额 ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十八条** 承租人按本合同约定支付国有建设用地使用权租金的，出租人必须按照本合同约定按时交付租赁土地。由于出租人未按时提供租赁土地而致使承租人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出租人应当按承租人已经支付的国有建设用地使用权租金的 ‰向承租人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出租人延期交付土地超过60日，经承租人催交后仍不能交付土地的，承租人有权解除合同，出租人应当退还已经支付国有建设用地使用权租金，承租人并可要求出租人赔偿损失，不包括可得利益损失。

**第三十九条** 出租人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，承租人有权要求出租人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给承租人造成的直接损失。土地租赁年限自达到约定的土地交付条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

**第四十条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第四十一条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 项约定的方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向国有建设用地所在地有管辖权的人民法院起诉。

第九章 附 则

**第四十二条** 本合同项下宗地租赁方案业经 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

**第四十三条** 本合同和附件共 页整，以中文书写为准。

**第四十四条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十五条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

**第四十六条** 本合同一式 份，出租人 份，承租人

 份，具有同等法律效力。

第十章 补充条款

出租人（章）： 承租人（章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人(委托代理人)：

（签字）： （签字）：

 年 月 日附件1

租赁宗地平面界址图

 **北**

**界 址 图 粘 贴 线**

**采用的坐标系：**

**比例尺：1：**

附件2

**下界限高程**

 **粘 贴 线**

租赁宗地竖向界限

**上界限高程**

**高程起算基点**

h= m

h= m

**采用的高程系：**

**比例尺：1：**

附件3

 市(县)政府规划管理部门确定的租赁宗地规划条件

附件4

项目建设投资协议

附件2

 　　　 编号： 号

**《项目建设投资协议》（参考模板）**

本协议双方当事人：

甲方（县（区）政府或其确定的部门（机构））： ；

通讯地址： ；邮政编码： ；

电 话： ；传 真： 。

乙方： ；

通讯地址： ；邮政编码： ；

电 话： ；传 真： 。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规章的规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经双方协商一致，订立本协议。

**第一章 基本情况**

**第一条** 本协议项下宗地编号为 号，宗地面积大写 平方米（小写 平方米）。

本协议项下的宗地坐落于 。

本协议项下宗地的用途为 工业用地 。

本协议项下宗地的准入行业为 。

**第二条** 乙方同意本协议项下宗地建设项目在 年 月 日之前开工，在 年 月 日之前竣工（包括绿化、道路及公建配套等）。

乙方未按期开工的，甲方有权提请相关部门停办该宗地相关业务，乙方由此产生的损失由其自行承担。

项目竣工约定期限届满前30日，乙方应向住建部门提出竣工验收申请，并通知甲方。竣工验收主要验收容积率、投资强度、建筑密度，竣工验收时上述指标任一项不符合协议约定的，责令限期整改。整改后仍不能达到本协议约定的，竣工验收不予通过。

**第三条** 乙方同意本协议项下宗地建设项目在 年 月 日之前投产，在 年 月 日之前达产。乙方不能按期投产、达产，应提前15日向甲方提出书面延期投产、达产申请，但延期不得超过一年。

**第二章 控制性指标要求**

**第四条** 本协议项下宗地建设项目应当符合下列要求：

（一）投资强度不低于每公顷人民币 万元（小写 万元）；

（二）建筑容积率不低于 不高于 / ；

（三）亩均税收不少于人民币大写 万元/亩（小写 万元/亩）；

（四）项目投产后，年工业总产值不低于人民币大写 万元/亩（小写 万元/亩）；

（五）环境标准： 。

（六）其他 / 。

**第三章 甲方权利和义务**

**第五条** 甲方应履行的义务：

（一）严格执行“净地”出让规定；

（二）协调相关部门，协助乙方按协议约定的期限及条件完成建设项目的开工建设、竣工验收、达产评估；

（三）协调各职能部门为乙方办理建设、规划、环保、土地、税务、工商等相关手续；

**第六条** 甲方享有的权利：

（一）监督、指导乙方按本协议约定的期限及条件完成建设项目开工建设、竣工验收、达产评估等工作，并享有对乙方建设项目是否通过竣工验收及达产评估的最终决定权。

（二）竣工验收未通过的，甲方有权提请自然资源部门不予办理不动产权登记，乙方因此造成的损失由其自行承担。

（三）竣工验收或达产评估未通过的，甲方有权提请有关部门依照国家、自治区和呼和浩特市的规定纳入本级公共征信系统，依法提供查询或予以公示。

**第四章 乙方权利和义务**

**第七条** 就乙方义务作如下约定：

（一）承担并落实工程主体责任，确保工程符合相关规定，严格按照既定计划实施；

（二）自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导，对检查提出的整改通知，须及时整改；

（三）在本协议项下宗地建设项目同时符合本协议第四条各项规定条件前，乙方以地块的国有建设用地使用权进行融资的，乙方承诺抵押融资金额不超过国有建设用地使用权价款；

（四）在达到本协议第二章第四条第（一）、（二）项规定条件前，乙方不得向第三方转让、出租受让地块的建设用地使用权及地上建筑物；

（五）在达到本协议第二章第四条第（一）、（二）项规定条件前，乙方及其股东不得向第三方以通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权和地上建筑物；

**第八条** 在达到本协议第二章第四条第（一）、（二）项规定条件后，且符合《国有建设用地使用权租赁合同》约定情形的，乙方有权将本协议下的全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租或进行项目转让（含股权）。

乙方承诺在作出转让、出租决定后5个工作日内书面通知甲方，同等条件下，甲方享有优先受让权、承租权。

本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前述条件向第三方转让后，本协议中载明的权利、义务随之转移；向第三方出租后，本协议中载明的权利、义务仍由乙方承担。

**第五章 违约责任**

**第九条** 甲方未按本协议约定履行应尽义务，造成乙方经济损失的，应予以一定补偿，因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产评估延期的，企业承诺的时间期限可申请相应顺延。

**第十条** 本协议项下宗地未按期开竣工或投资强度、建筑容积率、建筑密度任一指标不符合本协议约定，甲方可按照本协议及《国有建设用地使用权出让合同》的有关条款处理。

**第十一条** 在本协议约定的开工日期之前或达产之后，因企业自身原因无法开发建设或运营的，乙方可向甲方申请解除本协议，经出租人同意，收回建设用地使用权，返还剩余年期土地出让价款；该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，甲方还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但甲方愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予乙方一定补偿。

**第十二条** 除不可抗力外，因企业自身原因未开工、竣工，超过协议约定期限或约定延长期限一年的，甲方可提请出让人无偿收回本协议项下宗地建设用地使用权；该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，甲方还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但甲方愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予乙方一定补偿。

**第十三条** 土地交付后第三个完整会计年度及以后每个年度，本协议项下宗地亩均税收指标不符合本协议约定的，乙方应于次年12月31日前向甲方支付上一年度实际缴税与最低标准的差额，乙方不能按时支付的，自逾期之日起，每日按迟延支付款项的1‰向甲方缴纳违约金，违约金最高不得超出应支付款项。

**第十四条** 本协议项下宗地竣工验收或达产评估未通过的，取消乙方享受各类政府性相关奖励政策的资格。

**第十五条** 如乙方违反本协议任意一条规定，导致工业项目投资监管目的无法实现的，取消乙方享受各类政府性相关优惠、奖励政策的资格，乙方此前享受的优惠、奖励政策所得的利益应向甲方返还。同时，乙方应按甲方的要求限期整改，如拒不整改或整改仍不符合要求的，甲方向有关主管部门提出处理意见，由有关主管部门依照有关法律、法规的规定予以处理。

**第六章 附 则**

**第十六条** 乙方及其股东向甲方、呼和浩特市相关职能部门出具的项目建设投资协议相关承诺书是本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

**第十七条** 本协议作为《国有建设用地使用权租赁合同》附件，与《国有建设用地使用权租赁合同》具有同等法律效力。

**第十八条** 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议一式肆份，甲乙双方各执壹份，出让人执贰份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人(委托代理人)

（签字或盖章）： （签字签字或盖章）：

 年 月 日

**项目建设投资企业信用承诺书**

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*旗县区政府/开发区管委会：

为提高土地利用水平，优化土地资源要素配置，本着平等、自愿、诚实守信和节约集约利用土地的原则，依照签订的《国有建设土地使用权租赁合同》（以下简称《租赁合同》）和《项目建设投资协议》，本企业承诺如下：

1.承担诚实守信、勤勉尽责义务，严格遵守国家、自治区、市、县（市、区）的相关法律法规、政策和标准。

2.严格按照承诺的各项指标标准进行设计和施工，在按标施建、竣工验收、投产验收和达产复核过程中，接受并配合相关监管部门的全过程动态监管。承诺按照有关规定办理相关建设手续或按照承诺制有关程序管理。

3.严格遵守《租赁合同》和《项目建设投资协议》相关要求，确保约定的目标如期实现。

4.本承诺未尽事项，以《租赁合同》和《项目建设投资协议》为准。

5.本企业违反上述承诺的，自愿承担《租赁合同》和《项目建设投资协议》相关违约责任且你方有权不予办理、暂缓办理各项许可事宜。由此产生的任何法律责任和违约责任均由本企业自行承担，与你方无关。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签章）：

承诺时间 年 月 日