

# 以『多元化供地』为区域高质量发展注入要素保障

## 西部科学城重庆高新区 加快助推“六区一高地”建设 ⑯



### 对症下药

#### “联合拿地+弹性出让”破解企业发展困局

美炽卓蓝产业园由重庆美炽科技有限公司(以下简称“美炽科技”)和东莞市卓蓝自动化设备有限公司(以下简称“卓蓝自动化”)共同建设。

其中,美炽科技将聚焦汽车零部件等,打造高端数字化热处理中心,卓蓝自动化则建设卓蓝智造重庆“三基地一中心”,生产行星减速机轴、齿轮等精密零配件及组装精密行星减速机等。项目建成后,将助力重庆构建全国领先的机器人产业生态。

美炽科技扎根科学城高新区十余年,作为金属热处理领域的专精特新企业,近年受困于发展瓶颈——租地自建的厂房既存在安全隐患,又制约了设备升级,随着城

市更新推进还被列入搬迁名单,一度萌生了外迁念头。而其合作伙伴卓蓝自动化,正四处考察选址建设新生产基地,计划布局精密行星减速机等产品的生产枢纽,却苦于未能找到适配产业需求与成本预期的用地。

为了抓好招商,科学城高新区管委会迅速组建了由委领导牵头的项目推进专班,创新性提出“联合拿地+弹性出让”思路,牵线搭桥促成两家企业合作。

事实上,两个项目能够快速促成,科学城高新区以弹性出让方式供地的创新举措是重要原因之一。

今年初,《重庆高新区国有建设用地多元化供应管理办法》(以

下简称:《办法》)正式出台,工业用地出让年限不再“一刀切”至50年,而是由产业周期弹性确定,可采取弹性出让、先租后让等多种供地模式,着力降低企业前期投入,提升资源配置效率。

弹性出让方式,出让年限在20—50年之间,企业可根据发展需求和产业特点来定。

依照《办法》,以弹性出让方式供地,按市场规则交易,美炽科技和卓蓝自动化联合拿下73亩地,土地出让年限30年,两家企业总共节约了1300多万元前期成本。

“对我们来说,资金压力小了不少。”美炽卓蓝产业园负责人说,如此一来,他们可以把更多资金投入技术研发和扩大生产中。

下简称:《办法》)正式出台,工业用地出让年限不再“一刀切”至50年,而是由产业周期弹性确定,可采取弹性出让、先租后让等多种供地模式,着力降低企业前期投入,提升资源配置效率。

弹性出让方式,出让年限在20—50年之间,企业可根据发展需求和产业特点来定。

依照《办法》,以弹性出让方式供地,按市场规则交易,美炽科技和卓蓝自动化联合拿下73亩地,土地出让年限30年,两家企业总共节约了1300多万元前期成本。

“对我们来说,资金压力小了不少。”美炽卓蓝产业园负责人说,如此一来,他们可以把更多资金投入技术研发和扩大生产中。



宜居宜业科学城

### 政策赋能

#### “精准滴灌”为企业注入发展原动力

11月28日,重庆发布《重庆市要素市场化配置综合改革试点行动方案》。这是今年9月《重庆市要素市场化配置综合改革试点实施方案》获得国务院批复后,重庆要素市场化配置综合改革的“施工图”正式落地。

作为重庆市要素市场化配置综合改革试点的先行区域,上述《办法》,不仅为区域经济高质量发展提供了新思路、新模式,更有效吸引存量企业实现二次腾飞。

重庆金桥机器制造有限责任公司(以下简称“金桥制造”)便是受益者之一。近年来,随着新能源汽车产业蓬勃发展,金桥制造的新能源凸轮轴订单持续攀升,现有产能已难以满足市场需求,建设新厂、扩大生产规模成为企业发展的迫切需求。

综合考虑各种因素,企业最终决定继续将科学城高新区作为新的发展用地。项目立项后,却因资金问题陷入停滞——此前企业将主要资金投入智能化改造与

技术研发,导致新厂建设启动资金存在较大缺口,项目推进一度被按下“暂停键”。

就在企业一筹莫展之际,科学城高新区依托《办法》,为企业节省了约2000万元拿地成本。如今,金桥全资子公司重庆众立宏轴科技有限公司成功摘得地块,新能源汽车动力系统核心零部件研发及生产基地项目正式落地,项目投资约10亿元。

“现在的政策一方面切实缓解了我们购买土地的资金压力,让我们能把更多资金投入到了生产经营中;另一方面,后期我们还可以根据企业的发展情况,再决定是否续期或者扩大投资,这就降低了前期决策的风险。”金桥制造相关负责人说。

借助这一创新举措,科学城高新区还成功推动方大海航发动机维修基地二期项目落地。该项目作为国家战略级航空枢纽配套工程,不仅填补了重庆航空产业集群的空白,更标志着重庆成功

跻身全国第七个具备民航发动机全链条维修能力的城市行列,为区域航空产业高质量发展奠定坚实基础。

“为切实降低企业前期投入,我们摒弃‘一刀切’的服务模式,主动深入企业开展精准对接。”科学城高新区规划和自然资源局有关负责人回忆,工作人员多次与方大海航项目团队面对面沟通,详细测算不同出让年限下的用地成本效益,结合航空发动机维修产业的发展周期与项目前景,共同研判最优供地方案。

最终,项目选择20年弹性年期出让模式,用地成本直接下降60%,有效减轻了企业资金压力,为项目快速推进提供了有力支撑。

据了解,该项目总投资达38亿元,达产后年产值将超100亿元,十年累计营业收入预计近1000亿元,成为带动区域经济增长的新引擎。

### 改革示范

#### 从“试点先行”到“经验推广”

活保障。

多元化供地改革不仅惠及美炽卓蓝、金桥制造等民营企业,也为国有企业带来红利。中国兵器装备集团第五九研究所新建科研基地项目,采用“分期拿地+30年弹性年期”模式分两次供地,用地成本下降40%,节约资金约2500万元,大幅缓解其资金压力。

目前,科学城高新区的“国有建设用地多元化供应管理新模式”已入选中国(重庆)自由贸易试验区第八批复制推广改革经验名单,为全国探索多元供地制度体系、实现降本增效提供了可复制、可推广的“高新样本”。

12月8日,重庆市国民经济和社会发展第十五个五年规划的

建议发布。其中提出,深化全市域要素市场化配置综合改革试点。提升土地资源市场化配置效率,深化土地管理制度改革,优化产业用地供应方式。

而当前,科学城高新区正以要素市场化配置改革为抓手,持续深化土地供应制度创新,将弹性年期出让、多元供地模式等举措落到实处,推动政策红利加速转化为发展实效。

科学城高新区相关负责人表示,下一步,科学城高新区将持续深化要素市场化配置改革,推动土地资源向具有新质生产力的领域集聚,培育发展新动能,同时不断优化供地模式,细化支持举措,进一步破除要素流动壁垒,让政策红利精准滴灌更多市场主体,在推动区域经济高质量发展的道路上持续探索、稳步前行。

### ■延伸>

## 多元化供地的20个常见问题 来看科学城高新区如何回答

1.问:这种模式出来后,工业企业拿地,和以前比有啥不一样的选择?

答:以前拿地方式可能比较单一,现在您可以选择弹性出让,出让年限在20—50年之间,能根据企业需求和产业特点来定;还能选择先租后让,先租不超过5年,之后符合条件再转出让;要是您的用地需求是短期的,像暂不利用的工业用地,经管委会批准还能短期租赁,期限不超过5年。

2.问:弹性出让这方式挺新鲜,出让年限咋选才合适?

答:这得看您企业的发展规划啦!要是您对企业未来50年发展都有长远布局,资金也充足,就可以选长点的年限;要是对市场发展还想观望一下,或者前期资金不太宽裕,20年这种短点的年限可能更合适,这样能降低前期拿地成本。

3.问:先租后让的话,租金和以后转让的钱是咋定的?不会很复杂吧?

答:不复杂。会根据土地供应审批权限,委托土地估价机构给出评估价格,然后按程序集体决策,把租金和出让价款一起先确定好。等您租赁期结束要转出让时,按合同约定交出让价款,之前交的租金还能抵一部分。

4.问:短期租赁听起来挺灵活,那这租金会不会比长期租赁的贵很多?

答:不会的。工业用地和物流仓储用地短期租赁的租金,是规划和自然资源局委托土地估价机构评估的,管委会参考评估结果集体决策确定,定价还是比较合理的,主要是根据土地的实际情况来,不会因为短期就故意抬高价格。

5.问:我们要是选择弹性出让,后续办理各种手续是否麻烦?和以前一样吗?

答:手续方面和以前按法定最高年限出让差不多。像立项备案、土地交付、产权登记这些手续,还有价款收缴、税费缴纳等,都按照相应用途法定最高年限出让的有关规定执行,您按流程走就行。

6.问:先租后让的话,在租赁期内,我们能否在这块地上盖厂房、搞建设?需要办啥手续吗?

答:能搞建设。和正常出让土地的审批管理要求一样,立项备案、施工许可、消防人防这些手续都得按规定办。您先按要求准备好材料,向对应的部门提交申请就行。

7.问:选择短期租赁的话,我们能否在土地上随便搭建东西?有没有啥限制?

答:不能随便搭。您要是想修建临时建(构)筑物,得先准备项目设计方案,报规划和自然资源局审查,拿到《临时建设工程规划审批意见书》才行。而且设计单位得有资质,施工图要找第三方审图机构审查,施工单位和监理单位也得有相应资质,办好《施工登记意见函》才能开工。

8.问:弹性出让土地到期后,我们企业还想接着用,该咋办呢?

答:您得在到期前至少6个月提出申请。然后由落地服务单位牵头,联合改革发展局、建设局这些部门,根据之前约定的条款进行审查,审查通过后,按原来的审批程序报原审批机关批准,再重新签出让合同,交出让价款就可以继续用啦。

9.问:先租后让的土地,租赁期结束我们想转出让,容易通过审查吗?都审些啥?

答:这得看您是否满足当初约定的条件,像投资强度、产出指标。比如工业用地,会按照重庆高新区工业标准地控制性指标体系来审核。只要您在租赁期内按合同好好经营,达到约定标准,通过审查还不难的。

10.问:短期租赁土地到期后,地上我们建的临时建筑咋处理?

答:到期后您得在规定时间内自己拆除,把土地恢复原状。要是您没按时拆,规划和自然资源局会同供地责任平台会把这事儿移交给综合执法局,到时

候就得依法处理了。但要是因为政府规划或公共利益需要提前收回土地,地上建筑会按评估残值给您补偿,剩余租金也会退给您。

11.问:我们企业选择这些新供地方式,有没有哪个部门能全程帮我们解答疑问、指导一下?

答:有的。重庆高新区专门成立了国有建设用地多元化供应管理工作组,工作组办公室设在规划和自然资源局。您有啥问题可以找他们,而且改革发展局、建设局等好多部门都有各自的职责,会协同为您服务的。

12.问:先租后让的时候,租赁期内土地使用权能否抵押去贷款?

答:在租赁期内,土地完成开发建设前是不能抵押的,也不能转让、转租。只有等转让之后,您才享有出让国有建设用地使用权的完整权能,那时才能抵押。

13.问:弹性出让土地的价格,说是参考评估结果,那会不会波动很大?我们心里没底。

答:不会的。虽然是参考评估结果,但最终还是管委会集体决策确定起始价。评估是有规范流程的,会综合考虑土地位置、用途这些因素,管委会决策也会从稳定土地市场、支持企业发展的角度出发,价格不会大幅波动,还是比较稳定的。

14.问:短期租赁的土地,使用期间要是遇到环保检查,有啥特别要求?

答:和其他用地的环保要求是一样的。在土地供应前,生态环境局会明确土壤污染状况调查事宜。供地时也会明确环保要求,您在使用期间须按要求做好环保措施,到土地使用期限届满时,也要落实好土壤污染防治责任。

15.问:我们选择先租后让,租金交了之后,要是后面没达到转出让条件,这钱能退吗?

答:如果没达到转出让条件,租赁期结束土地会被原审批机关无偿收回,地上建(构)筑物要您自己拆除,已交的租金是不退的。所以在签合同的时候,一定要仔细研究转出让的条件,努力达到要求。

16.问:弹性出让、先租后让和短期租赁这几种方式,哪个办理土地供应手续更快一些?

答:流程上都差不多,都要经过项目选址论证、供地组件、上会审议这些环节。但相对来说,短期租赁因为不用考虑后续转出让的复杂情况,可能在手续办理上整体会稍微快一点,不过具体还得看每个项目的实际情况。

17.问:选择短期租赁,我们能否利用土地的地下空间?

答:不行。短期租赁明确规定承租人不使用地下空间,只能按照租赁合同约定的用途使用地上部分,所以您在规划使用土地的时候,可别打地下空间的主意。

18.问:我们企业要是想选弹性出让,在招商环节,有没有啥优惠政策能争取?

答:在招商引资环节,招商责任单位和您详细沟通。虽然具体优惠政策得根据项目实际情况和当时的招商政策来定,但一般来说,选择弹性出让这种能降低企业用地成本的方式,本身就算是一种支持。而且在土地选址等方面,招商部门也会尽量帮您协调,选到合适的地块。

19.问:先租后让的土地,在租赁期内我们能否更改土地用途吗?

答:不行。在租赁期内,您必须严格按照合同约定的用途使用土地,不能随意更改。要是您确实有更改用途的需求,须提前和相关部门沟通,重新审批,经过同意才行,私自更改是不允许的。

20.问:这个管理办法从啥时候开始正式施行?以便我们安排后续计划。

答:办法从印发之日起就开始施行啦。您要是有拿地计划,现在就可以按照新办法的规定和流程,着手准备相关工作了。

王静 赵丁颐

图片由西部科学城重庆高新区融媒体中心提供