

奋进新重庆 ——“十四五”高质量发展图景·重庆高新区篇

西部科学城重庆高新区
加快助推“六区一高地”建设⑯

12月15日,位于西部科学城重庆高新区的美炽卓蓝产业园内,数十台挖掘机、打桩机轰鸣,繁忙而有序。这是重庆首例在多元化供地办法支持下出让的产业项目,也是科学城高新区紧扣现代化新重庆建设决策部署,聚焦“六区一高地”建设,围绕加快打造全面深化改革先行区目标,破除要素流动障碍、激发经营主体活力的一个缩影。项目建设中美炽卓蓝产业园创新采用“弹性年期”土地出让模式,不仅降低了企业初始用地成本,推动项目早日落地,更有效盘活存量土地资源,提升土地利用效率,为科学城高新区高质量发展注入“要素保障”。

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链。

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,近年受限于发展瓶颈——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到技术研发和扩大生产中。

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期下的用地成本效益,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”

据了解,《办法》针对战略性新兴产业、高新技术产业等重点领域及区域经济带动性强的项目,依据其用地需求灵活运用多元供地方式。

如集成电路、生物医药等研发周期长、投入大的产业,可选择先租后让降低前期成本,待项目成熟后再转出让,精准匹配发展节奏;数字经济、人工智能等新经济领域,短期租赁可满足临时用地需求,弹性出让能适配产业发展预期,为新产业新业态提供灵

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

■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:弹性出让这种方式挺新鲜,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(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,通过审查还是不难的。

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。只有等转出之后,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能使用地下空间,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,招商责任单位会和您详细沟通。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。

赵静 赵丁硕

图片由西部科学城重庆高新区融媒体中心提供