北京市东城区人民政府文件

北京市东城区人民政府文件

东政发〔2018〕45号

北京市东城区人民政府

关于印发《中关村东城园构建高精尖产业

用地管理办法》的通知

各街道办事处，区政府各委、办、局，各区属机构：

《中关村东城园构建高精尖产业用地管理办法》已经2018年11月5日第53次区政府常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻执行。

北京市东城区人民政府

2018年12月 3日

（此件公开发布）

中关村东城园构建高精尖

产业用地管理办法

为了最大限度地提高核心区宝贵稀缺土地资源的效益，加快构建中关村东城园高精尖经济结构，依据《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号），特制定本管理办法。

一、指导思想。深入贯彻党的十九大精神，全面落实市委市政府决策部署，深化供给侧结构性改革，有效利用核心区土地资源，构建中关村东城园高精尖经济结构，推动中关村东城园高质量发展。

二、基本原则。按照“规划确定用途、产业方向确定供应条件、市场确定供应价格、用地主体一视同仁”的原则，组织高精尖企业优先落户，依法供应园区产业用地。

三、适用范围。本管理办法适用于中关村国家自主创新示范区中关村东城园。

四、产业发展方向要求。按照北京市、东城区、中关村东城园构建高精尖经济结构要求，申请用地企业从事业务应属于信息服务业、文化产业、体育健康产业、金融服务业、商务服务业和科技服务业范畴。

五、供地前置条件

（一）申请主体收入应能计入中关村东城园。

（二）申请企业必须达到单位面积营业收入、人均营业收入、单位面积全口径税收、单位面积区级税收、人均全口径税收、人均区级税收、收入利润率、万元GDP能耗等中关村东城园产业准入量化指标要求。

六、供地及用地方式

（一）以租赁方式取得园区产业用地。经市、区政府向园区开发企业授权后，入园企业可以依法向园区开发企业承租中关村东城园产业用地，但不得转让。租赁土地最长期限不超过15年。产业用地租金实行年租制，年租金由中关村东城园管委会根据园区土地成本收益和产业引导政策提出，报东城区政府批准。

（二）以出让方式取得园区土地使用权。实行弹性年期出让，出让年限最长20年。但国家和市、区重大产业项目，经批准后可适当延长，最长出让年限不得超过土地使用权出让用途法定最高年限。

（三）园区开发企业自建并持有产业用房方式。园区开发企业可以将自行建设并持有的产业用房及其各项配套服务用房出租给申请企业，但不得整体或分割销售，也不得转让公司股权。

（四）园区企业可采取与园区开发企业共有建设用地使用权方式依法使用中关村东城园土地。为降低园区终端用户土地使用成本，在园区企业依法通过招拍挂取得土地使用权时，东城区政府在设置土地供应条件中可以通过园区开发企业占有地块土地使用权一定比例的方式承担相应费用、与园区企业共有地块土地使用权，以分担园区企业依法取得土地使用权时发生的费用支出。

七、使用园区土地的建筑权属

根据中关村东城园规划，入园企业可在土地承租期或土地使用权出让期内，依法建设生产经营设施，该设施在土地承租期或土地使用权出让期内属投资企业所有。

八、届满续期手续

土地使用期限届满，入园企业需继续使用土地的，应当最迟于届满前一年申请续期，如符合园区发展规划和产业用地要求，应当重新依法办理供地租地手续。对于未申请续期及申请续期根据社会公共利益需要未予批准的，中关村东城园管委会等有关部门依照区政府授权依法办理退出手续，收回建设承租土地或建设用地使用权。

九、用地退出补偿

（一）东城区政府提前收回承租土地的，对地上可继续使用的建筑物，应按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

（二）入园企业提前退出建设用地使用权的，有关部门按约定返还其已缴纳的剩余年期土地出让价款；对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

（三）东城区政府收回出让的土地使用权的，应依法进行评估，按照入园企业取得土地使用权时缴纳的费用合理确定补偿价格；对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

十、土地使用要求

（一）签订供地合同前，申请企业必须与中关村东城园管委会签订履约监管协议书，作为用地合同的附件。履约监管协议书包括约定退出条款，明确申请企业运营后未达到准入条件的监管处理措施，以及企业自身原因无法开发建设或运营的退出方式。

（二）未经批准，不得改变土地用途。

（三）除市政府审核批准的专业园、公共服务平台、孵化器运营机构可将依法自持建设用地使用权的土地或建设的产业用房出租给入园企业外，其他入园企业严禁以任何形式将园区出让或出租的土地及地上房屋进行转让、销售、出租；对擅自改变土地用途、变相进行房地产开发等的，由中关村东城园管委会提请有关部门按照法律法规和履约监管协议书进行处置。

十一、监督管理要求

（一）中关村东城园管委会定期监测评估产业项目准入、运营等情况评估，公开执行情况，接受社会监督。

（二）中关村东城园管委会建立企业用地信用台账，对违反用地合同和履约监管协议书的失信企业列入黑名单，限制其取得政府供应的土地。

十二、保障措施

（一）成立由中关村东城园管委会、东城规土分局、区发改委、区产促局组成的联合工作组，定期协商，共同推进中关村东城园土地利用。

（二）编制中关村东城园高精尖产业用地全生命周期管理工作流程图。

（三）摸清中关村东城园区内用地情况，建立可用于产业发展的土地资源台账。

（四）研究制定中关村东城园产业准入清单，明确入园企业准入条件、产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保等要求。

（五）依据新版总规控制性详细规划要求，制定中关村东城园空间规划和产业发展规划。

（六）东城规土分局负责提出中关村东城园产业用地年度计划，并列入全市年度土地供应计划。

（七）中关村东城园管委会研究提出租赁产业用地年租金标准并报东城区政府批准。

（八）中关村东城园管委会根据土地整理情况及时向社会发布拟提供的高精尖产业用地信息。

（九）结合区属国有企业改革，明确园区运营公司，落实《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）文件运营主体。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院，区武装部，各人民团体。

北京市东城区人民政府办公室 　 　 2018年12月4日印发

东行规字〔2018〕5号