

随着城镇化进程的不断加快，“土地稀缺、土地价格高”，成为不少企业尤其是中小企业的“痛点”——

工业用地弹性出让，为制造业降本减负

我市经济总量突破1万亿元之后，下一个1万亿元的增量在哪里？日前，市委、市政府提出，要在2025年建成“246”万千亿级产业集群，为制造强国建设贡献宁波力量。

加快建设“246”万千亿级产业集群，既需要大型企业“一路领跑”，也需要中小企业“万马奔腾”，这离不开土地、资本、能源、人才、技术等要素的支撑。

和众多流动性要素不同，土地是固定且不可再生的资源。我市的土地资源本就稀缺，随着城镇化进程的不断加快，无地可用成为制约工业发展的一大瓶颈。“土地稀缺、土地价格高”，成为不少企业尤其是中小企业的“痛点”。如何科学有效地管理利用有限的土地、助推制造业高质量发展，成为摆在各级政府面前的一个课题。

近年来，余姚、慈溪、象山等地开始推进工业用地弹性出让试点工作，以差异化的供地方式满足市场多样化的用地需求，提高土地供给的质量和效率。在盘活土地资源、进一步促进工业用地集约利用的同时，还能降低企业用地成本，服务经济转型升级，推动招商引资项目尽早落地。

“工业用地弹性出让，是针对企业‘痛点’和‘难点’的精准施策，是推进供给侧结构性改革的重要方面。”相关专家表示。



最近3年，慈溪高新技术产业开发区已弹性出让土地19宗，为企业减少前期用地成本1.2亿元。（慈溪市委宣传部供图）

记者 何峰
余姚市委报道组 谢敏军 慈溪市委报道组 邵滢

可租可售租售结合
供地方式更加灵活

为支持实体经济发展，余姚于2016年8月出台《工业用地弹性供应实施办法（试行）》，在宁波率先探索新型用地供应机制。近3年来，余姚共推出弹性出让土地6宗，出让面积145.4亩，出让金额3648.3万元，较50年期一次性出让降低土地出让金1582.1万元，企业初始用地成本因此降低，项目开发建设进度因此加快。目前，这6宗土地已开工建设，部分项目已经投产。

“工业用地弹性出让的最大特色，是供地方式更为灵活，企业有了更多的选择。”余姚市自然资源和规划局副局长翁松涛说。经过前期调研，余姚推出了工业用地弹性出让的三种新模式。“一种是一次性出让，但在原有土地使用权年限50年的基础上，新增20年期和30年期两种出让年限。”翁松涛介绍，第二种是先租后让，即把土地供应分为租赁和出让两个阶段，目前推出的是30年期先租后让，其中租赁期6年、出让期24年；第三种是工业用地租赁，租赁年限为10年、15年或20年。

“之前，工业用地使用权年限只有50年一个‘品种’。不管合不合脚，市场只提供一个‘尺码’的鞋子，而且只能是一次性付款，没有其他选择。试点工业用地弹性出让后，不但提供了多个‘尺码’的鞋子供选择，而且可租可售，甚至租售结合。”余姚市自然资源和规划局相关负责人这样比喻。

2016年11月，余姚推出首宗弹性出让的工业用地。该地块位于西门镇，面积2003平方米，用途为电气机械和器材制造业。“根据企业实际情况，我们选择了20年期一次性出让的方式。”竞得该地块的是余姚市中建电器有限公司，公司负责人说，按照相关政策，该地块的出让价格参照50年期一次性出让市场评估价格的55%确定，这块土地的起始价为每亩21万元，总出让金63万元，较50年期出让金少了51万元。该项目已于2018年12月31日通过竣工验收，目前已投产。

2006年，国家出台政策，要求工业用地实行招拍挂出让，出让年限最高为50年，各个地方对工业用地的出让年限大多也是50年。“实际上，大部分工业企业的存续周期不到50年，经过15年到20年的发展，随着外部环境的变化，许多工业企业就会因产业升级、结构调整而关、停、并、转。”翁松涛说，实行土地弹性出让后，企业可以综合考虑产业前景、设备和资金等因素，合理选择出让年限。

“不拘泥于50年期的设置，而是根据区域产业政策、产业生命周期，同时结合城市规划等，灵活设置工业用地的出让年限，让有限的土地资源服务于更符合高质量发展要求的企业，真正实现土地集约利用。”专家表示。

有效降低初始成本
集中资金投入研发

工业用地弹性出让，还能有效降低企业的初始成本。

对于一些新产业、新业态项目来说，土地成本占用较多的初期资金，是制约企业快速发展的一个重要因素。“以余姚为例，十

业、科技孵化企业、应急项目上马提供了良好的环境，新产业新业态项目在发展初期能将有限的资金用于研发等生产性支出。同时，差异化的供地方式，也有助于招商引资项目的落地。

慈溪市也于2016年开始试点工业用地弹性出让。“慈溪高新技术产业开发区集聚了一批轻资产的高科技企业，在创业初期需要把有限的资金用于购买先进设备和引进高端人才。因此，慈溪将工业用地弹性出让试点放在了这里。”慈溪市自然资源和规划局负责人表示，慈溪推出的是30年期的出让年限，此举有效激发了企业的投资热情。

慈溪奥瑞德汽车电器有限公司副董事长陈建平向记者算了一笔账：“我们在2016年拿地，总面积为26962平方米。以往的出让年限是50年，我们公司选择了30年，每亩的价格从52万元降到36万元，和50年期相比地价下降30%左右，初期成本降低了600多万元。我们用省下来的钱加大技术研发，提升了企业的核心竞争力。”

在“横河模具”副总经理竇保兰看来，工业用地弹性出让不但降低了企业的初始成本，还能长期改善企业资产负债表。“我们的全资子公司宁波海德欣汽车电器有限公司落户慈溪高新技术产业开发区时，40亩建设用地采取了30年出让年限的模式。重资产模式变为轻资产模式，不但让公

提升土地利用效率
避免土地闲置浪费

“过去由于种种原因，工业用地领域呈现出一种怪象：一边是土地指标紧缺，优质项目无地可用；一边是部分土地闲置，利用效率低。”象山县近日刚完成一宗“30年期先租后让弹性供应”的土地出让，该县自然资源和规划局相关负责人说，工业用地弹性出让能提升土地利用效率，有效避免土地闲置浪费。

50年出让工业用地使用权有它的弊端。一方面，那些生命周期已结束的企业仍拥有较长年限的土地使用权，造成土地闲置；另一方面，政府可供的工业用地资源很

司在起步阶段‘轻装上阵’，而且能长期降低财务成本，提升利润率。政府考虑得非常周到，确实是营商环境改善的表现，要为他们点赞。”如今，“海德欣”的厂房已经建成，设备调试也已接近尾声，有望在今年全面投产。

截至目前，慈溪高新技术产业开发区已弹性出让土地19宗，出让面积748.7亩，为企业减少前期用地成本1.2亿元。5000万枚导光指针生产线、年产6000万套航空轴承生产线等重大项目接连落地，土地出让新规成为招商引资“利器”，助力项目早落地、早投产、早见效。慈溪高新技术产业开发区相关负责人表示，19宗地全部投产运行后，年产值预计超过87亿元，每年可累计产生税收7.95亿元，亩均税收106.2万元。

期满之后，还想继续用地怎么办？慈溪给尝试土地弹性出让的企业送上了一颗“定心丸”：以弹性年期出让方式供地的，在出让年期届满前一年内，受让人可向出让人提出续期使用申请；符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划，经综合考评达标的，可以采用协议出让方式再续期20年。“到时如果仍需使用土地，企业只要续缴30年期与50年期的地价差和原30年地价利息就行。”陈建平说，“从长期来看，企业用地仍受到很好的保障，我们心里非常踏实。”

新闻 1+1

各地探索试行
工业用地弹性年期出让制度

工业用地弹性出让，是指在原有一次性最高年限50年出让方式的基础上，进一步灵活合理设定有偿使用类型和年限，满足土地市场变化需求而推出的新型土地供应制度，包括供应方式弹性和使用年限弹性，具体有长期租赁、先租后让、弹性年期等多种方式。

随着经济的发展和城市化进程的加快，我国土地资源紧缺与社会经济发展的矛盾日益突出。特别是在用地紧张的大城市，随着产业加快转型，一些落后产业已明显不适应城市的发展需求，但由于原土地出让年期为50年的关系，尚未到期的土地因多种因素难以实现产业升级。

为此，各地积极探索并陆续试行了工业用地弹性年期出让制度，以缓解出让年期与企业生命周期之间不匹配所带来的负面影响。自2013年以来，先后有上海、济南、成都、苏州、宁波、广州、北京等城市实施了工业用地先租后出让和弹性年期出让。（何峰 整理）

