

淄自然规划规〔2022〕2号

淄博市自然资源和规划局 关于进一步完善工业用地供应方式的意见

各区（县）局、分局，各规划办，机关各科室，局属各单位，各有关单位：

为积极推进供给侧结构性改革，进一步完善土地有偿使用制度，提高节约集约用地水平，降低企业用地成本，促进产业转型升级和企业提质增效，根据《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号）、《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38号）和《山东省国土资源厅关于进一步促进建设用地有效供给的若

干意见》（鲁国土资规〔2016〕5号）等有关规定，就做好完善工业用地供应工作，提出以下意见。

一、完善工业用地供应方式

结合实际确定工业用地各类供应方式的适用对象，在供应工业用地时，可以灵活选择长期租赁、先租后让、弹性年期出让、分期供地等方式。

长期租赁是指国家将国有建设用地使用权出租给土地使用者，由土地使用者与市、县人民政府土地行政主管部门签订5年以上使用期限的土地租赁合同，并支付租金的行为，约定的长期租赁使用期限不得超过20年。

先租后让是指国家将国有建设用地使用权提供给土地使用者时，设定一定条件，先行以租赁方式在一定期限内出租给土地使用者，土地使用者向国家缴纳租金并进行开发、利用，按照租赁合同约定时间达到约定条件后，可申请将租赁土地转为出让土地的行为。以先租后让方式供应的，租赁使用期限一般不超过5年。

弹性年期出让是指国家将国有建设用地使用权出让给土地使用者时，市、县人民政府根据本地实际和产业生命周期，在法定最高出让年期内，合理确定出让期限，由土地使用者与市、县人民政府土地行政主管部门签订一定期限的土地出让合同并支付出让金的行为。

分期供地是指国家将国有建设用地使用权供应给土地使用者时，市、县人民政府根据项目建设周期，分期进行供地，由土地使用者与市、县人民政府土地行政主管部门签订土地有偿使用合同并支付出让金（租金）的行为。

在国有建设用地使用权有偿使用合同约定的使用期限内，土地使用者可经有关部门批准，建造永久建（构）筑物。在办理工业项目核准、城乡规划许可、建设许可等手续时，土地租赁合同与土地出让合同具有同等效用。

二、实行差别化的土地供应政策

对战略性新兴产业、先进制造业等，优先安排供地；对列入国家和省《禁止用地项目目录》及产业政策禁止投资的工业项目，不得以任何方式供应土地；对列入国家和省《限制用地项目目录》和产业政策控制投资的工业项目，符合规定条件的方可供地。

按照土地使用标准，强化对工业用地开发强度、土地投资强度等指标的管控。结合“标准地”等供地方式改革，探索实行项目“双合同”监管机制。提高土地利用效率，盘活存量工业用地，引导工业项目用地优先利用存量建设用地，使用高标准厂房。对符合规划、不改变用途的现有工业用地，使用地下地上空间提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

三、规范工业用地供应程序

以长期租赁、先租后让、弹性年期出让、分期供地方式供应工业用地，应采取招标、拍卖、挂牌方式。在以先租后让方式供应工业用地时，市、县自然资源和规划主管部门会同住建、生态环境等部门拟定方案时，应提请同级政府同意，邀请投资、产业等主管部门参加供应方案拟定工作，明确租赁土地转为出让土地的条件，报有批准权的人民政府批准后实施。承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时，可采取协议方式。

采取长期租赁方式供地的可以调整为出让供地，采取弹性年期出让的在出让期间内可以调整至最高年期。以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式取得土地使用权的，土地使用权在使用年期内可依法转让、转租或抵押。有条件的开发区产业投资机构或企业以出让方式取得国有建设用地使用权后，可以探索工业地产运营模式。

分期供地的地块，原则上是控规中确定的完整地块，自然资源和规划部门一次性或分期下达规划条件，规划范围与拟分期供地地块四至应当吻合。分期出让时，土地出让年期与首期出让终止日期相一致。当期用地未达到预定的投资强度等条件的，不得安排下期供地。

四、合理确定土地供应价格和租金管理

建立出让和租赁土地使用权价格的合理比价关系。以弹性年期出让和租赁方式供地的，土地出让金（租金）不得低于基

准地价年期修正值的 70%，同时也不得低于国家规定的工业用地最低价标准的年期修正值。租金标准应根据市场情况，原则上每 3 年调整 1 次。

五、完善工业用地合同约定内容

（一）以先租后让方式供地的，应在租赁合同中明确约定租赁土地转为出让土地的投入产出等条件，在一定期限内，承租方达到约定条件后，经出租方同意，可将全部租赁土地转为出让土地，租赁合同期满未达到约定条件或未申请办理出让手续的，承租方不再享有申请将租赁土地转为出让土地的权利。

（二）工业用地有偿使用期限届满，土地使用者需要继续使用的，以出让方式取得土地的应当至迟于届满前 1 年申请续期，以租赁方式取得土地的应当至迟于届满前 6 个月申请续期；除因社会公共利益需要收回土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当按规定重新签订有偿使用合同。土地使用者未申请续期或续期未获批准的，工业用地出让（租赁）使用期限届满后土地使用权由国家无偿收回，并根据合同约定处置地上建（构）筑物及其他附着物。

（三）土地租赁合同应明确约定租赁土地的面积、规划条件、租赁期限、租金标准、开工竣工期限、租金交付时间、租金调整方式、投资建设要求及违约责任、续租等其他条件。对土地使用者依法取得的租赁土地使用权，在租赁合同约定的使用期限届满前不得收回，因公共利益确需收回的，应对承租方

给予合理补偿。

六、加强工业用地考核监督工作

各区县要结合本地实际，依据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、产业政策、供地政策、土地使用标准、环境保护和产业生命周期等，建立工业项目准入、投入产出绩效等综合评估考核制度。加大建设用地全程监管力度。以监督监管有偿使用合同的履约行为为重点，通过信息公示、预警提示、开竣工申报、现场巡查、竣工验收、建立用地诚信档案等手段，有效预防和严肃查处闲置土地，实现对建设用地批后开发利用的全程监管。

本意见自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 3 月 31 日。施行期间上级有新规定的，从其规定。

淄博市自然资源和规划局

2022 年 3 月 1 日

（此件主动公开）

淄博市自然资源和规划局办公室

2022 年 3 月 1 日印发
