

自然资源部

关于完善工业用地供应政策支持 实体经济发展的通知

自然资发〔2022〕201号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实国务院扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，加强和改进国有建设用地中工业用地的供应管理，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，现就有关问题通知如下：

一、健全工业用地多元化供应体系

健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系，支持工业企业选择适宜的用地方式。

（一）长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用，并由土地使用权人按合同约定支付年租金的供应方式。长期租赁期限一般不低于5年，不超过20年。

（二）先租后让，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。先租后让租赁期一般不超过5年。

（三）弹性年期出让，是指整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限 50 年出让的供应方式。

二、优化土地供应程序

在确保土地市场公平公正公开的前提下，推进工业用地带条件招标采购挂牌出让（租赁），各地可将产业类型、生产技术、节能环保等产业准入要求纳入供地条件。

（一）采取长期租赁的，实行挂牌方式。在 20 天公告期结束时只有一个申请人符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人；申请人多于一个的，通过竞价确定竞得人。

（二）采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标采购挂牌。市、县自然资源主管部门应明晰租赁期限、租赁转出让的条件，以及租赁阶段解除合同时地上建筑物和其他附着物的补偿标准，一并向社会公告。参照招标采购挂牌出让程序确定竞得人，签订国有建设用地租赁合同。租赁期届满符合转出让条件后，与土地使用者直接签订国有建设用地使用权出让合同。

（三）采取弹性年期出让的，按照招标采购挂牌出让的部门规章和操作规程实施。

国有建设用地使用权人按照合同约定依法缴纳土地租金或全部土地出让金后，可申请办理不动产首次登记。其中，采用租赁方式供应的，在办理首次、转移、变更、抵押等登

记时，应审查截至登记时点土地租金是否已缴齐，并收取相关缴纳凭证。

三、明晰土地使用权权能

（一）以租赁方式供应的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、县自然资源主管部门同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。转让的，原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由市、县自然资源主管部门与受让人重新签订国有土地租赁合同；转租的，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。在工业用地最高出让年期内，租赁期届满，在满足合同约定续租条件的情况下，国有建设用地使用权人申请续租应予以批准，续期租金应在初期合同中约定。

（二）以先租后让方式供应的，租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出让后，享有出让国有建设用地使用权权能。

（三）以出让方式供应的，除合同另有约定外，国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。出让年期届满，

符合法定及合同约定续期条件的，国有建设用地使用权人申请续期，应予以批准。

四、实行地价鼓励支持政策

在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格（租金）标底。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租）。工业用地的成本价（租）可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。

（一）采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于 5 年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的 10%。

（二）采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。

（三）采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

五、严格用途转换

在国土空间规划中划定工业用地控制线，明晰工业用地用途转换负面清单，稳定工业用地总量。对于工业用地内部的调整，或调整为研发设计、产业孵化、产品中试等用地的，各省级自然资源主管部门要研究制定允许、兼容、禁止布局的产业类型转换目录和转换规则，推进工业用地提质增效。

六、加强履约监管

市、县自然资源主管部门应将产业准入要求与土地用途、规划条件、节约集约要求等一并纳入供地公告，对后期监管有转让（含分割转让）、转租或股权转让限制要求的，也应一并向社会公开。土地用途、规划条件、节约集约要求等应载入土地有偿使用合同，由市、县自然资源主管部门加强履约监管；产业准入要求等应纳入监管协议，按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，由相关部门进行监管。要建立监管信息共享机制，推动形成监管合力。

本通知自下发之日起执行，有效期 5 年。

自然资源部

2022 年 11 月 16 日