聊城市自然资源和规划局文件

聊自然资规发〔2023〕36号　　签发人：李其超

关于进一步完善工业用地供应方式支持实体经济发展的通知

局机关有关科室、局属各分局，各县（市、区）自然资源和规划局，市不动产登记中心：

为深入贯彻落实国家、省稳经济政策要求，切实强化土地要素保障，降低工业用地成本，促进实体经济平稳健康发展，按照《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）《关于印发山东省国有建设用地弹性供应暂行办法的通知》（鲁自然资规〔2022〕3号）《山东省自然资源厅关于印发加强自然资源要素保障服务经济高质量发展若干政策措施的通知》（鲁自然资字〔2023〕31号）等文件要求，结合我市实际，将有关事项通知如下：

一、进一步健全多元化供应体系

国有建设用地中的工业用地，除按照法定最长年期采用出让方式供应外，鼓励采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等弹性供应方式供应。

1.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。

2.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，租让结合年限合计不得超过法定出让最高年限。

3.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、进一步优化弹性供应程序

1.长期租赁、先租后让、弹性年期出让等弹性供应方式，均参照法定最长年期公开出让，按照“标准地”供应和“用地清单制”改革要求，通过市公共资源交易网实行网上公开交易。

2.以长期租赁方式供应的，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。

3.采取先租后让方式供应的，租赁和出让要求一并进行网上公开交易。市、县自然资源和规划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。通过网上交易确定竞得人后，签订国有建设用地使用权租赁合同。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。

4.弹性年期出让参照法定最长年期公开出让要求执行。

5.网上交易成交后，用地单位与市、县自然资源和规划主管部门签订成交确认书，并持成交确认书与各县（市区）人民政府、市属开发区管委会签订《长期租赁/先租后让/弹性年期出让+“标准地”项目履约监管协议》，协议中需明确产业准入条件、“标准地”四大指标体系各项指标等要求，并明确履约责任和有关部门监管责任。

6.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、进一步明晰弹性供应土地使用权权能

1.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、县自然资源和规划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，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由市、县自然资源和规划主管部门与受让人重新签订国有土地使

用权租赁合同；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。

2.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。

3.以弹性年期出让方式供应的，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、进一步落实地价鼓励政策

（一）明确弹性供应地价鼓励政策

1.采取长期租赁的,租金原则上根据基准地价调整周期适时调整，首期年租金标底可按该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定，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%。

2.采取先租后让方式供应的，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。

3.采取弹性年期出让的，出让起始价按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

（二）落实最长年期出让地价优惠政策

对符合节约集约用地要求的特色优势先进制造业项目，在不低于土地取得成本的前提下，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应全国工业用地出让最低价标准的70%且不低于所在级别基准地价的70%执行。

（三）落实提高利用率不增收出让价款政策

现有工业用地使用者在符合规划和确保建筑结构安全的前提下，经依法审批，可通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用效率和增加容积率的，不再增收土地价款。

五、进一步加强供后履约监管

工业用地受让人（承租人）应严格按照合同约定利用土地，不得擅自改变。按照“谁提出谁监管”的原则，各县（市区）人民政府、市属开发区管委会要组织相关部门依照履约监管协议的约定对用地行为进行严格监管，对履约情况进行登记、统计、跟踪问效，并将相关情况纳入社会信用体系。项目用地达不到约定的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。

本通知自印发之日起执行，有效期至2027年11月15日。

聊城市自然资源和规划局

2023年10月11日

（此件主动公开）