

安徽省自然资源厅文件

皖自然资权〔2023〕1号

安徽省自然资源厅关于印发《推行工业用地多元化供应方式实施细则》的通知

各市、县自然资源和规划局：

为推进我省土地节约集约利用综合改革试点工作，健全工业用地弹性年期出让、长期租赁、先租后让等供应体系，根据《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）及国家有关政策规定，省自然资源厅制定了《推行工业用地多元化供应方式实施细则》，现予印发，请遵照执行。



2023年12月12日

推行工业用地多元化供应方式实施细则

一、明确供应年期

供应年期由市、县政府根据经济发展水平、产业类型及企业生命周期合理确定。

(一)弹性年期出让，一般项目出让年期原则上不超过 20 年，国家、省重点项目和战略性新兴产业项目出让年期原则上不超过 30 年。确需超过 30 年的，经市、县政府论证、批准后可合理提高，但不得超过工业用地法定出让最高年限 50 年。

(二)长期租赁，租赁年期一般不低于 5 年，不超过 20 年。

(三)先租后让，租赁年期一般不超过 5 年，一般项目出让年期与租赁年期之和原则上不超过 20 年，国家、省重点项目和战略性新兴产业项目租让年期之和原则上不超过 30 年。确需超过 30 年的，经市、县政府论证、批准后可合理提高，但不得超过工业用地法定出让最高年限 50 年。

二、完善地价政策

工业用地的价格不得低于工业用地的成本价。工业用地的成本价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)采取弹性年期出让的，出让价格标底以该宗地 50 年工业用地出让评估价格为基数，按不低于弹性年期与法定出让最高年限 50 年的比值修正后确定。

(二)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%。

（三）采取先租后让的，标底以该宗地 50 年工业用地出让评估价格为基数，按租让总年期与法定出让最高年限 50 年的比值修正后确定。土地租赁期租金以成交价格为基数，按租赁年期与租让总年期的比值修正后确定。土地出让期间出让金为成交金额减去租赁期间所交租金。

（四）已取得国有建设用地使用权的工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下增加容积率的，不再增收土地价款。

三、规范供应程序

（一）公布工业用地供应计划。市、县自然资源主管部门要及时了解工业用地需求状况，会同有关部门依据国土空间规划、国家产业政策以及土地利用年度计划等科学合理设定工业用地供应的规模、结构、布局、进度和宗地规模、产业类别、土地使用条件等，编制工业用地供应计划，并纳入年度土地供应计划报经本级人民政府批准后定期向社会公布。

（二）受理工业用地预申请。有工业项目用地意向的单位或个人，可以根据公布的工业用地供应计划，向市、县自然资源主管部门提出用地预申请，自主选择弹性年期出让、长期租赁、先租后让用地方式。

（三）拟定供地方案。市、县自然资源主管部门应当会同有关部门，依据供应计划、土地市场和项目用地预申请等情况，编

制供地方案，明确拟出让宗地的具体位置、四至、不动产单元号、用途、面积、年限、土地使用条件、供地时间、供地方式、建设时间等，报经本级人民政府批准后组织实施。

（四）组织实施招拍挂。工业用地供应严格执行《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的程序和方法。

1.公告发布。在确保土地市场公平公正公开的前提下，市、县自然资源主管部门将“标准地”控制性指标要求纳入供地条件，与土地用途、规划条件、节约集约要求等一并纳入供地公告。采取先租后让方式的，应明晰租赁年期、出让年期，租金及出让金收取标准，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。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，也应一并向社会公告。

2.竞买规则。采取长期租赁的，实行挂牌方式。在20天公告期结束后，只有一个申请人且符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人，不再进行挂牌竞价；申请人多于一个的，按照挂牌竞价程序确定竞得人。采取先租后让方式的，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌，参照招标拍卖挂牌出让程序确定竞得人。

（五）签订土地合同。土地成交确认书签订后，市、县自然资源主管部门与受让（承租）人签订国有建设用地使用权出让合同（以下称“出让合同”）或国有土地租赁合同（以下称“租赁合同”），交付用地清单。市、县自然资源主管部门协助受让（承租）人与项目属地人民政府或园区管委会签订工业项目用地投入产出监管合同（以下称“监管合同”）。对采取先租后让方式供应的，经属地

人民政府或园区管委会考核评价，达到转出让条件且申请出让的，直接签订出让合同；考核评价不合格，且未在租赁合同期满前整改到位的，按照租赁合同、监管合同约定处理。

（六）土地交付和缴纳价款（租金）。出让（出租）人应当按照出让（租赁）合同约定及时向受让（承租）人交付土地，双方办理交地确认手续。受让人在签订出让合同后可分期缴纳出让价款，首次缴纳不低于出让价款的 50%，余款按出让合同约定及相关规定及时缴纳；承租人应当依照租赁合同约定按时缴纳租金。

（七）办理不动产登记。采取弹性年期出让或租赁方式供应的，受让（承租）人持出让（租赁）合同和出让价款（租金）缴纳凭证等材料，可申请办理不动产首次登记。超出出让（租赁）期限或没有按期缴纳续租租金的，不得办理转移或抵押登记。采取先租后让方式供应的，承租人在申请办理租赁转为出让时，持出让合同和出让价款缴纳凭证等材料，办理不动产变更登记，不动产权证中须备注先租后让。

四、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。

（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、抵押。

（四）以国有建设用地使用权为抵押物担保的债权数额，由国有建设用地使用权人与抵押权人协商确定。出让年期或租赁年期届满（租赁年期未超过工业用地法定出让最高年限），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。

五、强化履约监管

（一）受让（承租）人应按合同约定的金额、期限和方式支付出让价款（租金），出让（出租）人按照合同约定按时交付土地。未按时缴纳出让价款（租金）和交付土地的，按合同约定承担违约责任。

（二）因不可抗力或政府原因导致租赁土地达不到转为出让条件的，承租人可在合同约定期限前30日向出租人提出延期申请，经出租人同意后相关期限可以顺延。

（三）出让（租赁）期限届满受让（承租）人未申请续期或申请续期未获批准的、采取先租后让方式但达不到转出让条件的，国有建设用地使用权（国有土地）应当由出让（出租）人依法收回，地上建筑物和其他附着物补偿，可按合同约定采取残值补偿、

无偿收回、由国有建设用地使用权人恢复原状等方式处置。

本细则自印发之日起执行，有效期至 2027 年 11 月 16 日。国家出台新规定的，从其规定。

公开方式：主动公开

安徽省自然资源厅办公室

2023年12月12日印发
