

省政府办公厅关于改革工业用地供应方式促进产业转型升级 级企业提质增效的指导意见

苏政办发〔2016〕93号

各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

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，助推产业转型升级和企业提质增效，现就改革工业用地供应方式提出如下指导意见。

一、明确工业用地供应方式改革的总体要求

全面贯彻党的十八大及十八届三中、四中、五中全会精神和习近平总书记系列重要讲话精神，牢固树立和践行创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用和更好发挥政府的作用，围绕打造具有全球影响力的产业科技创新中心和具有国际竞争力的先进制造业基地，建立符合企业发展规律、产业生命周期和产业发展方向的工业用地供应制度，提升土地资源要素生产率，为建设“强富美高”新江苏提供有力支撑。

二、合理确定工业用地供应方式

各地要结合实际，细化产业用地分类准入标准和投入产出要求，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、租让结合、先租后让、弹性出让等方式。

（一）国家将工业用途国有建设用地使用权出租给土地使用者使用，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，为长期租赁。约定的长期租赁使用期限一般不超过20年。

（二）国家将工业用途国有建设用地使用权以出租和出让相结合的方式提供给土地使用者，由土地使用者支付出让金和租金的行为，为租让结合。约定的出让或租赁使用期限一般不超过20年。

（三）国家将工业用途国有建设用地使用权提供给土地使用者时，可以设定投入产出等条件，先以租赁方式向土地使用者供应土地，达到条件后，再以出让方式提供给土地使用者，并由土地使用者支付租金、出让金的行为，为先租后让。承租人在租赁期间开发、利用、经营土地，经评估考核达到约定投入产出等条件

的，可以按约定将租赁土地转为出让土地；未达到约定条件的，按合同约定方式处理。以先租后让方式供应的，约定的租赁与出让使用期限之和一般不超过 30 年，其中租赁使用期限一般不超过 5 年。

（四）国家将工业用途国有建设用地使用权出让给土地使用者时，市、县人民政府可以结合本地实际，根据产业生命周期，在法定最高出让年限内，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，为弹性出让。约定弹性出让期限一般不超过 30 年。

以上述方式取得的工业用地，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、城市规划许可、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。

三、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；用地规模小于 1.5 公顷且适宜使用四层及四层以上配工业电梯高标准厂房的工业项目，不再单独供地。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。鼓励对现有工业用地追加投资、转型改造，合理利用地上地下空间。对符合规划、不改变用途的现有工业用地，通过厂房加层、老厂改造、内部整理等途径提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

四、严格规范工业用地供应程序

以长期租赁、租让结合、先租后让、弹性出让方式供地，应采用招标、拍卖、挂牌方式。

市、县国土资源主管部门应会同发展改革、经济和信息化、住房城乡建设、规划等部门编制工业用地供地方案。供地方案应明确供应方式、四至面积、租金

标准或出让价格和相关约束条件，经市、县人民政府批准后由市、县国土资源主管部门实施。

以先租后让方式取得且投入产出水平等达到合同约定的工业用地，承租人在租赁期内可以向市、县国土资源主管部门提出申请，将其租赁用地转为出让用地。市、县国土资源主管部门与原承租人签订出让合同，办理协议出让手续。

五、强化工业用地出让价格和租金管理

工业用地租让结合、先租后让、弹性出让的出让价格应当符合国家和省地价评估技术要求，按照折算后不低于出让时国家规定的工业用地出让最低价标准的原则确定。工业用地租让结合、先租后让、弹性出让的出让起始价格，依照基准地价对应的最高使用期限进行年期修正。科研研发类工业用地出让价格可以按照不低于工业用地出让最低价标准 120% 的原则确定。土地使用者可在规定期限内，按合同约定，分期缴纳土地出让价款，降低工业企业用地成本。

市、县人民政府应依据工业用地基准地价，确定长期租赁、租让结合、先租后让的租金标准、调整方式和缴付办法，并向社会公开；租金标准应根据市场情况，原则上每 3 年调整 1 次。

六、完善工业用地合同约束内容

工业用途国有建设用地使用权有偿使用合同应符合国家和省招标、拍卖、挂牌出让和租赁工业用地的相关规定，并明确以下内容：

（一）亩均投资强度、产值、纳税金额等应当纳入供地合同，具体标准由各地结合实际制定。

（二）先租后让的，应当明确约定租赁土地转为出让土地的投入产出等条件，以及未达约定条件的处置方式。

（三）租让结合的，出让和租赁期限应当一致。

（四）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。

(五) 各地可以结合实际，探索实行履约保证金制度。

(六) 租赁合同应当明确承租土地使用权依法转租、转让或抵押的条件。

七、加强和改进工业用地综合评估考核工作

市、县人民政府要结合本地实际，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。

(一) 建立项目用地综合评估机制。市、县人民政府组织发展改革、经济和信息化、财政、税务、国土资源、商务、环保、规划、统计等相关部门，在产业类型、投资规模、税收产出、资源消耗、技术创新等方面对工业项目进行综合评估。经综合评估符合准入标准可以供地的，根据项目具体情况提出约束性土地使用条件，并在有偿使用合同中予以明确。

(二) 实行多部门综合考评制度。市、县人民政府应制定工业用地投入产出绩效评估考核实施办法，明确工业用地投入产出绩效评估要求。发展改革、经济和信息化、财政、税务、国土资源、商务、环保、规划、统计等部门要各司其职、协同配合，按照“谁提出标准、谁评估考核、谁履责监管”的原则，依据有偿使用合同约定，分别在达产阶段（达产评估考核）、达产后每3—5年（过程评估考核）、租赁或出让期限到期前1年（到期评估考核）等阶段组织评估考核，考核结果建档备查。

(三) 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。

江苏省人民政府办公厅

2016年8月31日