

关于印发《宁夏回族自治区 工业用地弹性供应实施办法（试行）》的通知

各市、县（区）人民政府，宁东能源化工基地管理委员会：

为深入贯彻落实自治区党委、政府《关于深化要素市场化配置改革的实施意见》和自治区党委办公厅、政府办公厅《关于深入推进土地权改革完善土地要素市场化配置的实施意见》精神，进一步深化产业用地市场化配置改革，健全工业用地市场供应体系，经自治区人民政府同意，现将《宁夏回族自治区工业用地弹性供应实施办法（试行）》印发给你们，请结合实际贯彻执行。

宁夏回族自治区自然资源厅
2021年7月1日

（此件公开发布）

附件

宁夏回族自治区工业用地弹性供应 实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实中共中央、国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号）精神和自治区党委、政府《关于深化要素市场化配置改革的实施意见》（宁党发〔2021〕21号）以及自治区党委办公厅、政府办公厅《关于深入推进土地权改革完善土地要素市场化配置的实施意见》（宁党办〔2021〕39号）要求，进一步完善差别化土地供应制度，提高土地资源配置效率，有效降低企业用地成本，切实服务实体经济发展，促进黄河流域生态保护和高质量发展先行区建设。根据《中华人民共和国土地管理法》《国土资源部关于印发〈规范国有土地租赁若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕222号）《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31号）等规定，结合自治区实际，制定本办法。

第二条 在自治区范围内，各市、县人民政府和红寺堡区人

民政府（以下统称“各市、县”）以弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，适用本办法。

本办法所称弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。

本办法所称长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。

本办法所称先租后让，是指供地方先行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。

本办法所称租让结合，是指供地方先行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将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。

第三条 市、县人民政府供应工业用地，可采取弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应。

第四条 市、县自然资源主管部门牵头负责国有建设用地弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合供应工作。发展改革、工业和信息化、生态环境、住房和城乡建设等投资、产业主管部门配合做好项目准入审查、供地方案编制、用地考核、履约监督等工作。

第二章 供应条件及程序

第五条 工业用地可依据产业类型、生命周期、投资状况等要素采取弹性年期供应，原则上不超过20年。对国家和自治区重点产业、战略性新兴产业等工业项目用地，出让年期可按20—50年确定。

第六条 工业用地长期租赁期限一般为5—10年，最长不超过20年，期满后可以续期。

工业用地先租后让、租让结合的总年期原则上不超过20年，最长不超过法定最高出让年期。先租后让的土地租赁期限一般不超过5年。

第七条 以弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，由市、县自然资源主管部门会同发展改革、工业和信息化、住房和城乡建设等主管部门，依据国土空间规划，编制工业用地供应计划，并拟定供地方案。供应计划应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，供地方案需明确供应方式、土地面积、租赁（出让）年期、开发建设条件、规划条件、租赁转出让条件、达到约定条件期限、租赁（出让）起始价和其他条件。供地方案经市、县人民政府批准后，由市、县自然资源主管部门组织实施。

第八条 以长期租赁方式供应工业用地的，应当采取招标、拍卖、挂牌方式办理。

以先租后让、租让结合方式供应工业用地的，应当在租赁时

依法采取招标、拍卖或者挂牌方式供应。达到合同约定的转为出让土地条件的，可按协议方式办理出让手续。

第九条 采取招标、拍卖或者挂牌方式供应工业用地的，按照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《宁夏回族自治区国有建设用地使用权网上交易办法》《关于进一步简化建设用地报批和供应流程的通知》规定的程序和方法进行。

第十条 以先租后让方式供应的工业用地，在合同约定期限内达到约定条件的，可转为出让土地。

以租让结合方式供应的工业用地，在合同约定期限内达到约定条件的，可将约定的部分租赁土地转为出让土地。工业厂房及配套用地、企业内部行政办公及生活服务设施用地等生产办公所需用地，可采用出让方式使用土地。露天堆场、露天操作场地、停车场等生产附属设施用地，可采用租赁方式使用土地。

以先租后让、租让结合方式供应的工业用地，超过约定租赁期限未达到转为出让条件或超过约定期限未提出申请的，不得将租赁土地转为出让土地。

第十一条 出租人应当与承租人签订国有建设用地使用权租赁合同。合同内容由当事人约定，一般包括以下主要条款：

- （一）租赁合同当事人；
- （二）租赁地块的坐落、四至范围和面积（附宗地图）；

- (三) 租赁地块的用途和规划条件；
- (四) 租赁期限；
- (五) 租金及支付方式、支付期限；
- (六) 租赁地块交付的条件和时间，开竣工期限；
- (七) 租赁合同终止时，地上附着物处置方式；
- (八) 租赁合同解除条件；
- (九) 违约责任及赔偿方式；
- (十) 争议解决方式；
- (十一) 其他约定的事项。

先租后让供应工业用地的，合同中应当明确约定承租人申请办理出让土地的条件及达到该条件的期限。

租让结合供应工业用地的，合同中应当明确约定未来可转为出让及继续按租赁方式使用土地的面积、位置、使用条件，承租人申请办理出让土地的条件及达到该条件的期限。

第十二条 以长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，市、县自然资源主管部门依据国有建设用地使用权租赁合同等相关材料，为承租人办理建设用地规划许可证，规划许可证用地性质注明租赁土地。

以长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，承租人应当按照国家有关规定，申请办理国有建设用地使用权首次登记。

租赁国有建设用地使用权依法转为出让国有建设用地使用权的，承租人应当按照国家有关规定，申请办理国有建设用地使用权变更登记。

第三章 租金和出让金标准

第十三条 市、县人民政府应依据工业用地基准地价、评估价和市场情况，确定长期租赁、先租后让、租让结合的租金标准。工业用地使用权租赁的租金价格应与出让价格相均衡，租金不得低于国家和自治区规定的工业用地出让最低价折算的最低租金标准。土地租金在租赁期间原则上不作调整，法律法规另有规定或者合同另有约定的除外。

第十四条 工业用地弹性年期、先租后让、租让结合的出让价格应当符合地价评估技术要求，按照折算后不低于国家和自治区规定的工业用地出让最低价标准的原则确定。工业用地弹性年期、先租后让、租让结合的出让起始价格，根据工业用地法定最高出让年期出让评估价格进行年期修正后确定。采用先租后让、租让结合方式供应土地的，应将租金及出让金在土地供应时同时计算。

第十五条 先租后让、租让结合土地应缴纳的土地出让金为最终成交金额减去租赁期间所交租金。

第十六条 租金原则上一次性缴纳，也可以按合同约定分期

缴纳。承租人应当在签订租赁合同后 30 日内支付全部租金或首期租金。

第四章 权利义务

第十七条 市、县自然资源主管部门对长期租赁、先租后让、租让结合供应的工业用地实施卷宗与台账管理，记录供应地块的基本情况、供后投资建设情况、租金（出让金）收缴情况、转出让约定时点及到期转出让情况、期满续期情况等，加强事前、事中、事后的全程跟踪服务和监管。

第十八条 承租人应当按合同约定的金额、期限和方式，向出租人支付租金。承租人逾期 60 日未按合同约定支付租金的，出租人可以解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。

第十九条 承租人应当按合同约定开发、利用土地。承租人未按合同约定开发、利用土地的，出租人可以解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。

第二十条 承租人不能按合同约定期限达成租赁土地转为出让土地条件的，可在租赁期满前 6 个月向出租人提出延期申请，经出租人同意的，相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过一年。

第二十一条 以长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，承租人在合同约定的租赁期间，已支付租金并按照合同约定完成投资开发、利用土地条件的，可将全部或部分国有建

设土地使用权转让、转租、抵押。租赁土地使用权转让、抵押的，须依法办理不动产登记。

第二十二条 以先租后让、租让结合方式供应工业用地的，合同约定转为出让期限前6个月，土地使用权人应当向市、县自然资源主管部门提出用地考核申请。市、县自然资源主管部门应当按照合同规定，会同相关部门对土地开发、利用情况进行考核。达到合同约定条件的，就出让部分签订国有建设用地使用权出让合同；就出租部分重新签订国有建设用地使用权租赁合同。

以先租后让、租让结合方式供应的工业用地，在合同约定的先行租赁期未满，承租人开发、利用土地达到合同约定条件的，由承租人提出申请，经出租人会同相关部门考核通过，可提前办理转出让手续。

以先租后让、租让结合方式供应的工业用地，租赁期满承租人未申请出让或者虽申请出让但经考核未达到合同约定要求的，由出租人按照合同约定无偿收回承租土地使用权，地上建筑物可根据合同约定方式处置。

第二十三条 以弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，出让（或租赁）期限届满，受让人（或承租人）需继续使用土地的，应当在期满前1年向出让人（或出租人）申请续期。除因公共利益需收回土地使用权的，可以协议方式办理续期。

第二十四条 出租人对承租人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原则上不得收回，因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当对承租人给予合理补偿。

第二十五条 弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合土地使用期限届满，土地使用权人未申请续期，或者申请续期未获批准的，土地使用权应当由市、县人民政府无偿收回，并根据合同约定处置地上建（构）筑物及其他附着物。

第二十六条 市、县人民政府应当建立工业项目准入、投资、产出等综合绩效评估考核制度，评估考核结果作为办理土地续期和收回土地的依据。

市、县自然资源、发展改革、工业和信息化、生态环境、住房和城乡建设等部门应当建立工业项目用地共同监管机制，通过信息公示、现场巡查、竣工验收、建立诚信档案等手段，有效预防和严肃查处闲置低效用地，实现对工业用地开发利用全生命周期监管。

第五章 违约责任

第二十七条 承租人违规转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人可以解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。

租赁期间属承租人原因造成土地闲置的，按照国家有关规定予以处置，出租人可以按照租赁合同约定解除土地租赁合同，无

偿收回土地使用权，对地上建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿。

第二十八条 受让人未按照合同约定开发建设、支付土地出让金等违约行为，出让人可以按照合同约定向受让人收取违约金，属于闲置土地的，按照国家有关规定予以处置。

第六章 附则

第二十九条 本办法由自治区自然资源厅负责解释。

第三十条 本办法自2021年8月1日起施行，有效期两年。

抄送：自治区发展和改革委员会、工业和信息化厅、生态环境厅、住房和城乡建设厅。

宁夏回族自治区自然资源厅办公室

2021年7月1日印发
