

关于印发《宁夏回族自治区 工业用地弹性供应实施办法》的通知

各市、县（区）自然资源局，宁东自然资源局：

《宁夏回族自治区工业用地弹性供应实施办法》经自然资源厅 2024 年第 28 次厅务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

宁夏回族自治区自然资源厅
2024 年 12 月 20 日

（此件公开发布）

宁夏回族自治区工业用地弹性供应实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步深化土地管理制度改革，提高土地资源配置效率，降低企业用地成本，持续优化营商环境，根据土地管理法律法规和国家有关政策规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 在自治区范围内，各市、县（区）人民政府以弹性年期出让、长期租赁、先租后让方式供应工业用地的，适用本办法。

（一）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）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。

（三）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。

第三条 市、县（区）自然资源主管部门牵头负责国有建设用地弹性年期出让、长期租赁、先租后让供应工作。发展改革、工业和信息化、生态环境、住房和城乡建设等部门配合做好项目准入审查、供地方案编制、履约监督等工作。

第二章 供应条件及程序

第四条 工业用地使用权年限按照下列方式确定：

（一）采取弹性年期出让的，可依据产业类型、生命周期、投资状况等要素确定供应年限，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，经市、县（区）人民政府认定，出让年期可按 20—50 年确定。

（二）采取长期租赁的，租赁期限一般不低于 5 年，不超过 20 年，期满后可以续期。

（三）采取先租后让的，租赁期限一般不超过 5 年，租赁与出让年限合计原则上不超过 20 年，最长不超过法定最高出让年期。

第五条 以弹性年期出让、长期租赁、先租后让方式供应工业用地的，由市、县（区）自然资源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。

在确保土地市场公平公正公开的前提下，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。供地方案经市、县（区）人民政府批准后，由市、县（区）自然资源主

管部门组织实施。

第六条 工业土地使用权长期租赁采用挂牌方式，弹性年期出让、先租后让采用招标拍卖挂牌方式，按照招标拍卖挂牌出让的部门规章和操作规程实施。

第七条 采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌。市、县（区）自然资源主管部门应在公告中明确租赁期限、租赁转出让的条件等。

第八条 弹性年期出让供应工业用地的，出让人与受让人签订国有建设用地使用权出让合同，应当明确弹性出让年限、出让金标准、续期条件等。

第九条 长期租赁供应工业用地的，出租人与承租人签订国有建设用地使用权租赁合同，应当明确租赁年限、租金标准及支付方式、租赁合同终止时地上建筑物和其他附着物处置方式、违约责任及赔偿方式等。

第十条 先租后让供应工业用地的，出租人与承租人先行签订国有建设用地使用权租赁合同，应当明确租赁及出让年限、租金标准及支付方式、转为出让后的出让金标准及支付方式、承租人申请办理出让土地的条件及达到该条件的期限、续期条件、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等。

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。

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 以长期租赁、先租后让方式供应工业用地的，市、县（区）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，为承租人办理规划许可，规划许可证用地性质注明租赁土地。

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，可按照有关规定申请办理不动产首次登记。

第三章 租金和出让金标准

第十二条 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。最低价格（租金）不得低于工业用地的成本价，不得低于按国家、自治区规定的工业用地使用权出让最低价折算的价格（租金）标准。

第十三条 采取弹性年期出让的，起始价根据工业用地使用权法定最高出让年限市场评估价格进行年期修正后确定，修正系数为弹性年期出让年限与法定最高出让年限的比值。即：起始价＝（弹性出让年期÷50）×出让50年市场评估价。

第十四条 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%。

第十五条 采取先租后让的，起始价根据租赁时点的法定最高出让年限市场评估价格进行年期修正后确定，修正系数为租赁年限加出让年限与法定最高出让年限的比值。即：起始价＝（租赁年限＋出让年限）÷ 50× 出让 50 年市场评估价。

土地租赁期间租金根据最终成交金额进行年期修正后确定，修正系数为租赁年限与租赁年限加出让年限的比值，原则上按年平均收取。即：租金＝租期÷（租赁年限＋出让年限）× 成交价。

转出让后，已交租金冲抵出让价款。即：出让金＝成交价－租金。

第十六条 租金可以一次性缴纳，也可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。

第十七条 已取得国有建设用地使用权的土地，在符合国土空间规划、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。

第四章 权利义务

第十八条 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。

第十九条 以长期租赁方式供应的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、县（区）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。

第二十条 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。

第二十一条 以先租后让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（区）自然资源主管部门提出用地转出让申请。市、县（区）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、利用情况进行认定。达到合同约定条件的，签订国有建设用地使用权出让合同。

在合同约定的租赁期未满，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认定，可提前办理转出让手续。

租赁期满承租人未申请出让或者经认定未达到合同约定的，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、其他附着物根据合同约定方式处置。

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，可在租赁期届满前6个月向出租人提出延期申请，经出租

人同意，租赁期限可以顺延但不得超过一年。

第二十二条 以弹性年期出让、长期租赁、先租后让方式供应工业用地的，出让（租赁）期限届满，受让人（承租人）需继续使用土地的，应当在期限届满前1年向出让（出租）人申请续期。除因公共利益需收回土地使用权的，符合国土空间规划和产业发展规划，可以协议方式办理续期。

第二十三条 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。

第二十四条 弹性年期出让、长期租赁、先租后让土地使用期限届满，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（区）人民政府无偿收回，并根据合同约定处置建筑物、其他附着物。

第二十五条 土地出租（出让）期间，承租人（受让人）应当按照合同约定的土地用途和要求进行土地开发、利用和经营，原则上不允许改变土地用途使用土地。

第二十六条 市、县（区）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。

第二十八条 承租人（受让人）违规转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人（出让人）可以解除租赁（出让）合同，依法收回国有建设用地使用权。

第二十九条 承租人（受让人）未按照合同约定开发建设、支付土地租金（出让金）等违约行为，出租人（出让人）可按照合同约定向承租人（受让人）收取违约金。

第六章 附则

第三十条 除工业用地外，国务院及所属部门文件中明确的其他产业用地涉及弹性供应的，可参照本办法执行。

第三十一条 本办法自 2025 年 1 月 20 日起施行，有效期 3 年。《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》（宁自然资规发〔2021〕3 号）同步废止。

宁夏回族自治区自然资源厅办公室

2024 年 12 月 20 日印发
