

宁夏回族自治区

自然资源厅文件

宁自然资规发〔2019〕1号

自治区自然资源厅关于印发 《宁夏回族自治区开发区节约集约用地 管理办法》的通知

各市、县（区）自然资源局，宁东规划建设土地局：

为贯彻落实自治区党委办公厅、人民政府办公厅《关于印发开发区整合优化和改革创新实施方案的通知》（宁党办〔2018〕82号）精神，构建开发区用地管理新机制，提高开发区节约集约用地水平，促进开发区产业高质量发展，自治区自然资源厅研究制定了《宁夏回族自治区开发区节约集约用地管理办法》，报请自

治区人民政府研究同意，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
2019年7月24日

(此件公开发布)

宁夏回族自治区开发区节约集约用地管理办法

(试行)

第一条 为深入贯彻习近平生态文明思想，全面落实节约资源、保护环境基本国策，推动实施“创新驱动”战略，进一步提高开发区节约集约用地水平，促进开发区高质量发展，依据自治区党委、政府开发区整合优化和改革创新部署要求，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称开发区，包括经国务院、自治区人民政府批准的经济技术开发区、高新技术产业开发区、综合保税区、工业园区、产业园区（以下统称“开发区”）。

第三条 市、县（区）人民政府应当遵循“统筹布局、执行标准、严格准入、加强监管”的原则，加强产业准入、土地供应和供后监管，最大限度盘活存量土地，提高土地利用效率，全面加强土地全生命周期管理。

第四条 开发区应当严格执行国土空间规划和土地利用总体规划。科学合理布局产业用地，保障主导产业发展空间；集中统一安排办公、居住、生活配套设施用地，推动公共服务设施共享共用；从严控制开发区道路和绿化带用地，以发展工业为主的开发区，主导产业用地比例应当不低于60%。

第五条 市、县（区）人民政府应当建立开发区项目准入负面清单及入园联席审查制度，开展建设项目产业类型、投资计划、功能布局、用地标准、环境影响、安全风险等联合审查，确保入园项目符合国家和自治区产业政策、供地政策及开发区产业定位。严禁“高排放、高污染”行业新增产能用地，禁止向过剩产能和低水平重复产能供地。

第六条 建设项目用地立项、预审、供地审批、规划设计应当严格执行建设用地控制标准。新建、改建、扩建工业项目用地应当符合《宁夏工业项目建设用地控制指标》，未达到控制指标要求的，按控制指标核减项目用地；凡列入《禁止用地项目目录》的建设项目，一律不得供地；凡列入《限制用地项目目录》的建设项目，应当符合规定条件，方可供地。

第七条 市、县（区）人民政府可依据产业类型、产业生命周期、投资状况等因素，推行弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合等土地供应方式。

（一）弹性年期出让。国家和自治区重大产业项目、战略性新兴产业项目，经市、县（区）人民政府认定，出让年期可按照20-50年确定，其他产业项目一般不超过20年。

（二）长期租赁。生产周期较短、用地面积较小的产业项目可采取租赁方式用地，单次租赁年限不得超过5年，累计租赁期不得超过20年。承租方可凭土地租赁合同和缴款凭证办理有关规

划、报建、抵押等手续。

（三）先租后让。开发区可按照产业项目准入标准，设定一定的投入、产出条件，先以租赁方式向使用者供应土地，承租方投资达到约定条件后再转为出让。租赁期限一般不超过5年，先租后让总年限一般不超过20年。

（四）租让结合。以租赁方式供地项目，承租方投资达到约定条件后，可以保留部分土地租赁性质，部分用地转为出让。工业厂房及配套用地、企业办公及生活服务设施用地，可采用出让方式供应；符合环保要求且确需建设的露天堆场、露天操作场、停车场等生产附属设施用地，可继续采用租赁方式供应，单次租赁年限一般不超过5年。

依法必须以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权的土地实行先租后让、租让结合的，招标拍卖挂牌程序可在租赁供应时实施，在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时，可采取协议方式出让。

市、县（区）人民政府可以根据需要制定弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合的指导目录和管理规定。

第八条 市、县（区）人民政府可以采取招标拍卖挂牌方式出让工业用地建设标准厂房，供小微企业或孵化产业项目租赁使用，出让年限原则上不超过20年；建设科技孵化器的用地可比照工业用地管理，非生产性用地按照国家规定执行；在不改变孵化

用途的前提下，部分用房可向入驻企业和服务机构分割转让。

第九条 用地规模较大的建设项目和分期投产项目可以一次规划、分期供地、分期建设。市、县（区）自然资源部门编制土地供应计划时可以预留发展用地，项目首期竣工并通过验收后接续供应。

第十条 工业用地在满足原土地使用权人自身需要后节余的部分，可申请分割转让。符合规划分割条件的，开发区管委会应当会同地方自然资源管理部门划定分割转让用地范围，明确用地面积、容积率等规划建设条件。

分割转让的土地，土地使用权人不得改变工业用途。原办公和服务设施用地面积超过分割后剩余土地面积 7% 的，不再补缴土地出让价款。

第十一条 市、县（区）人民政府应当编制城镇低效用地再开发专项规划，采用协商收回、转型改造、协议置换、合作经营等方式，推进低效土地再利用。“僵尸企业”去产能企业对其依法取得的国有土地，可以采取联营、入股、合作开发、兼并重组等多种方式改造开发。对“僵尸企业”退出的国有土地可交由政府收储，也可由企业自行处理；兼并重组企业涉及的划拨土地符合划拨用地条件的，经所在地市、县（区）人民政府批准可继续以划拨方式使用；经自治区以上人民政府批准兼并重组改制的国有企业，其使用的原生产经营性划拨土地，可以国家作价出资（入

股)方式处置。

第十二条 利用存量工业房产发展生产性服务业以及新兴产业的,5年内可继续按原用途和土地使用权类型使用土地;5年期满或转让需办理相关用地手续的,可按新用途、新使用权类型,以协议方式办理用地手续。

原已取得土地使用权的企业在不改变土地用途且符合规划、消防、安全生产规定的前提下,在原有建设用地上加层改造厂房、利用地下空间开展技术改造的,不再增收土地出让价款。

第十三条 开发区应当采取调整项目等方式,加快开发区内批而未供土地处置进度。依据“增存挂钩”机制自动失效或申请撤回的无效用地批准文件,相应的土地利用年度计划指标、耕地占补平衡指标、相关税费等仍然有效,土地利用年度计划指标和耕地占补平衡指标仍由所在地开发区使用。

第十四条 市、县(区)人民政府应当以土地出让合同为基础,将产业类型、开竣工时间、投资强度、亩均产值、亩均税收、节能环保和违约责任等纳入合同管理。

开发区管委会应当在工业项目用地成交后5个工作日内,与土地竞得人签订履约协议书,通过竣工核验、定期评估、诚信管理等加强履约责任监管,未达到规定条件的,应当严格追究违约责任。

开发区管委会应当会同当地自然资源管理部门充分利用网络

监管、遥感监测、地理信息系统等现代信息技术，定期开展土地开发利用巡查，掌握开发区已供土地开竣工、履约情况，及时处置可能发生的违约行为。

第十五条 市、县（区）人民政府应当定期组织开展开发区土地集约利用评价，评价结果作为扩区升级的重要依据。土地集约度得分排名在全区前3名的开发区，自治区给予年度用地计划指标奖励；排名在全区后3名的开发区，扣减年度用地计划指标。

开发区应当建立工业项目绩效评估制度，分别在项目达产、达产后每3-5年、出让年期到期前1年等阶段，依据土地出让合同、履约协议书，实施绩效评估，评估结果作为开发区监管企业、办理土地续期和退出的依据。

第十六条 企业因自身原因无法开发建设或投资建设达不到合同约定条件的，土地使用权人可申请解除土地出让合同，经出让人同意，收回土地使用权。地上建筑物、构筑物和其他附属设施应当按照合同及履约协议书约定处置。

土地使用权人因自身原因未按时开工、竣工、投产，或投资强度、亩均产出、税收等低于合同约定条件的，经认定后限期整改；土地使用权人未按期整改的，应强制退出，按照合同约定收回土地使用权，处置地上建筑物、构筑物。

第十七条 市、县（区）人民政府应当建立开发区污染地块治理台账。确认为污染地块的，按照“谁污染、谁治理”的原则，

明确责任主体，编制治理修复方案并实施治理修复；未治理到位的地块不得储备、出让、转让、租赁、收回、续期；不符合土壤环境质量要求的地块，一律不得进入供地程序。

第十八条 市、县（区）人民政府应当加强对开发区土地节约集约利用工作的组织领导，细化产业、建设和运营等管理要求，明确监管标准，建立土地全生命周期共同监管机制。

开发区管委会应当建立项目用地综合监管制度，开展项目履约考核，将企业履行土地出让合同、划拨决定书、履约协议书等情况，纳入竣工验收内容。

市、县（区）人民政府相关部门应当加强项目准入、投资规模、投资强度、用地规划、用地标准、用地供应和供后监管。

第十九条 本办法自 2019 年 9 月 1 日起施行，试行期 2 年。

抄送：各市、县（区）人民政府，各开发区管委会。

宁夏回族自治区自然资源厅办公室

2019年7月24日印发
