

自治区自然资源厅关于 推进混合产业用地高效配置的通知

各市、县（区）自然资源局：

为深入贯彻落实《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》《自治区党委办公厅 人民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》，鼓励土地节约集约复合利用，适应新产业新业态新技术发展需求，支持产业转型升级和城市功能品质提升，助推经济社会高质量发展，现就推进混合产业用地高效配置通知如下。

一、混合产业用地的概念。混合产业用地是指由国土空间规划确定的单一宗地上，土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质（不包括商品住宅）组合表达的复合型用地类别。我区混合产业用地配置主要针对主导功能为工业、物流仓储用地的项目。

二、混合产业用地的配置原则。混合产业用地配置应以产业关联、功能互动、用地兼容、互无干扰、基础设施共享、提高土地利用效能为原则，在符合安全生产和环境保护要求的前提下，依据功能重要性及其计算容积率建筑面积占比确定混合用地主导用途。原则上混合用地主导用途的用地面积和计算容积率建筑面

积占比均不得低于 60%。涉及公共安全、公共利益、环境保护及特殊功能需求的用途不得混合利用。

三、混合产业用地的适用类型。依据自然资源部印发的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，鼓励以下用途土地之间多用途混合利用：一类工业用地（100101）与一类物流仓储用地（110101）、商务金融用地（0902）、其他商业服务业用地（0904）等；一类物流仓储用地（110101）与一类工业用地（100101）、商务金融用地（0902）、其他商业服务业用地（0904）等。符合环保、安全要求的二类工业用地（100102）可参照一类工业用地（100101）进行混合利用。

对涉及公共安全、公共利益、环境保护及特殊功能需求的用地不得进行多用途混合利用，一类工业用地（100101）、一类物流仓储用地（110101）不得与加油加气站用地（090105）、娱乐康体用地（0903）、特殊用地（15）、教育用地（0804）、医疗卫生用地（0806）、二类工业用地（100102）、三类工业用地（100103）、三类物流仓储用地（110103）等混合利用。

支持地方按照主导用途二级类和三级类，综合考虑空间、布局、业态融合、安全生产、环境保护等因素，探索制订主辅用途“准入组合+负面清单”，明确两种或两种以上用途混合的类型和比例等内容，引导工业、仓储、研发、办公、商业等用途混合布局、空间设施共享，合理预留弹性发展空间。

四、混合产业用地的规划管控。在国土空间详细规划的编制中鼓励设置混合产业用地，综合考虑空间合理布局、产业融合、建筑兼容和交通环境等因素，提出混合用地功能引导要求，明确混合用地主导用途及兼容用途类型，并根据主导用途科学确定经济技术指标。混合用地的用地代码之间采用“+”符号连接，在国土空间详细规划中明确表达。对不符合国土空间详细规划但需要混合利用的地块，根据产业发展需要，按程序调整国土空间详细规划后，方可进行混合利用。

五、混合产业用地的规划条件。在符合国土空间详细规划的前提下，混合用地的规划条件应明确如下内容：土地的主导用途、辅助用途，用地分类细化至二级类、三级类；各用途土地面积和计算容积率建筑面积；用地相关配套设施的配置要求；用地消防、安全、环保、公共卫生防护等要求；用地与周边道路交通网络的衔接要求；城市设计相关要求。

六、混合产业用地的供地方式。混合产业用地的供应方式，要按照“公平、公开、公正”原则，切实维护土地市场规范运行。主导用途为工业、仓储等经营性用地的，必须以招标、拍卖、挂牌方式供地。符合条件的市场主体依法申请将存量建设用地转型为混合用途的，按程序办理改变使用条件相关手续。鼓励结合主导用途、产业政策、项目特点和生命周期等因素，通过弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合等方式供地。为严格落实

各项规划指标要求，保证建设品质，鼓励实施带设计方案供应。

七、混合产业用地的使用年期。主导用途为工业的混合产业用地，宗地出让年限不得高于主导用途和辅助用途中最短的法定最高出让年期。鼓励根据主导用途产业类型特点，合理确定出让最高年限。采取先租后让供应的，租让年期之和不超过法定最高出让年限。土地使用权使用期限届满后的续期和续期费用缴纳，依照法律、法规和相关行政规定办理。

八、混合产业用地的价格确定。混合产业用地的出让价格，应按不同用途分别评估地价，估价报告中估价结果和土地估价结果一览表在总地价外应按各用途单列地面地价、楼面地价和总价。采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。采取先租后让供应的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定，转出让后，已交租金冲抵出让价款。土地使用权人利用自有工业用地，根据相关规划及有关规定允许提高容积率和增加地下空间的，不增收土地价款。工业用地地上空间（空中连廊）和结建地下空间建筑面积可不计算容积率，不收取相应地上、地下空间土地出让金。

九、混合产业用地的权属登记。混合产业用地应当整体持有，办理整体产权。土地出让合同约定的用途清单和比例构成等内容应当在产权证书附记栏中予以注记。土地出让合同约定部分建筑应当移交相关部门的，该部分建筑可以办理转移登记。从严控制

混合产业用地分割转让，工业建筑区内办公、生活服务及配套用房不得独立分割转让。

十、存量工业用地复合改造。在符合国土空间规划前提下，结合新产业新业态发展需要，支持不同产业用地类型合理转换，依法依规推动存量工业用地复合改造。原土地使用权人可通过自主、入股、转让等方式开展改造，但法律、法规、行政规定等明确规定及划拨决定书、有偿使用合同等规定或约定应当由政府依法收回土地使用权收储的除外；原土地使用权人无法自主实施改造的，可申请由政府收储并取得合理补偿。改造后用途符合国家和自治区五年过渡期支持政策的，可由原土地使用权人单独申请或与引入的社会资本签订合作改造协议共同申请，经市、县（区）人民政府批准后享受过渡期支持政策，在过渡期内完成改造。原土地使用权人和引入的社会资本可按照协议约定就转让行为依法向不动产登记机构共同申请预告登记。

本通知自9月1日起施行，有效期3年。

宁夏回族自治区自然资源厅
2023年7月28日

（此件公开发布）

宁夏回族自治区自然资源厅办公室

2023年7月28日印发
