

附件

宁夏回族自治区工业用地弹性供应 实施办法（试行）

（征求意见稿）

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》精神，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 在自治区范围内以弹性年期出让、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出让，是指市、县（区）人民政府将工业土地使用权在法律规定的最高出让年限以内，根据产业发展要求合理确定出让年限，出让给土地使用者（简称受让人）使用，由受让人与市、县（区）自然资源主管部门（简称出让入）签订国有建设用地使用权出让合同，并支付出让金的行为。

本办法所称长期租赁，是指市、县（区）人民政府将工业土地使用权出租给土地使用者（简称承租人）使用，由承租人与市、县（区）自然资源主管部门（简称出租人）签订一定使用期限的土地租赁合同，并支付租金的行为。

本办法所称先租后让，是指市、县（区）人民政府供应工业用地时设定一定的条件，先以租赁方式向使用者供应土地，承租人在租赁期间开发、利用土地达到约定条件后，可申请将租赁土地转为出让土地的供应方式。

本办法所称租让结合，是指市、县（区）人民政府供应工业用地时设定一定的条件，先以租赁方式向使用者供应土地，承租人在租赁期间开发、利用土地达到约定条件后，可将部分租赁土地转为出让土地、部分土地仍保留租赁性质的供应方式。

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

第四条 市、县（区）人民政府自然资源主管部门牵头负责建设用地弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合工作。发展改革、工信、生态环境、住建等投资、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出让，原则上不超过20年。对国家和自治区重点产业项目、战略性新兴产业、先进制造业、信息产业等鼓励类工业项目用地，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，其中租赁期限一般不超过5年。

第二章 供应条件及程序

第七条 以弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应工业用地的，由市、县（区）自然资源主

管部门会同发改、工信、住建等部门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（区）人民政府批准后，由市、县（区）自然资源主管部门组织实施。

第八条 以长期租赁方式供应工业用地的，可采取招标、拍卖、挂牌或协议方式办理。以协议方式供应长期租赁工业用地的，参照国有土地使用权协议出让有关规定执行。

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《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《招标投标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 以长期租赁方式供应的工业用地,不可转为出让土地。

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, 承租人应当凭国有建设用地使用权租赁合同等相关证明材料申请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, 承租人应当持租赁合同、土地租金缴纳凭证和建设用

地规划许可证等相关证明材料,申请办理租赁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,承租人应当持原不动产权证书、出让合同及土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请办理出让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(区)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。年租金按照土地成交价除以租赁和出让的总年期确定。工业用地使用权租赁的租金起始价应与出让价相均衡,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 工业用地弹性年期出让、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。工业用地弹性年期出让、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(具体修正系数由各地级市

另行制定)。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年度缴纳。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(区)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 日以上未支付租金或者未付足租金的,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开工、竣工或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，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，已支付租金并领取不动产权证书后，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用地使用权转让、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考核申请。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，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，采取无偿收回、由承租人恢复原状等方式处置。

第二十三条 以弹性年期出让、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6个月向出让（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 出让土地续期的期限原则上不得超过20年，租赁土地续期的期限原则上不得超过10年。续期时的土地出让金（租金）可参照原出让（租赁）价格，按批准办理续期时的评估价格综合确定。

第二十五条 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。

第二十六条 弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合的工业用地使用权人未申请续期或虽申请续期未获批准，土地使用期限届满的，土地使用权应当由市、

县（区）人民政府无偿收回，对已建建筑物、构筑物按合同约定采取无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置。

第二十七条 市、县（区）人民政府应当建立工业项目准入、投入、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（区）人民政府自然资源、发展改革、工信、生态环境、住建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

第二十八条 工业土地使用权采取弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合方式供应，应将开发建设、产业类型、投资强度、容积率、产出效益和节能环保等要求纳入土地出让（租赁）合同。土地使用权人未达到约定要求的，应当按照合同约定承担违约责任。

第二十九条 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《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）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。

第三十条 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《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)予以处置。

第六章 附则

第三十一条 本办法由自治区自然资源厅负责解释。

第三十二条 本办法自2020年 月 日起施行。