宁夏回族自治区工业用地弹性供应实施办法

（修订征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为深化要素市场化配置改革，进一步完善差别化土地供应制度，提高土地资源配置效率，降低企业用地成本，持续优化提升营商环境，根据现行土地管理法律法规和国家有关政策规定，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（区）人民政府以弹性年期出让、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。

（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。

(四)租让结合,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(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)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、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出让供应,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不低于5年,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、租让结合的土地租赁

期限一般不超过5年。

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（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 采取弹性年期出让的，按照招标拍卖挂牌出让的部门规章和操作规程实施。

采取长期租赁的，实行挂牌方式，在20天公告期结束时只有一个申请人符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人；申请人多于一个的，通过竞价确定竞得人。

采取先租后让、租让结合的，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晰租赁期限、租赁转出让的条件以及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。参照招标拍卖挂牌出让程序确定竞得人，签订国有建设用地租赁合同。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。

第九条 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。

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 弹性年期出让供应工业用地的，合同中应明确弹性出让年限、出让金标准、续期条件。

长期租赁供应工业用地的，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、续期条件；
- (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，合同中应当明确租赁年限、出让年限、租金收租标准及支付方式、出让后的出让金标准及支付方式、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、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。

租让结合供应工业用地的，合同中应当明确租赁年限、出让年限、租金收租标准及支付方式、出让后的出让金标准及支付方式、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、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。

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（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 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。

第十六条 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。

第十七条 申请长期租赁续期、出让续期的，土地价款应当按照申请办理续期使用手续时点分别按照第十三条、第十四条、第十五条的规定重新组织评估确定。

第十八条 已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、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。

第十九条 土地租金、出让金按照《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综〔2006〕68号)、《财政部、自然资源部、税务总局、人民银行关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、

海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》(财综〔2021〕19号)等相关出让金收支管理规定执行。

第二十条 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。

第四章 权利义务

第二十一条 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。

第二十二条 长期租赁、先租后让、租让结合方式取得的土地，承租人(受让人)未按合同约定开发、利用土地的，由出租人(出让人)按照合同约定依法收回国有建设用地使用权。

第二十三条 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，可在租赁期届满前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。

第二十四条 土地出租(出让)期间，承租人(受让人)应当按照出让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。

第二十五条 以租赁方式供应的，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。转让的，原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由市、县（区）自然资源主管部门与受让人重新签订国有土地租赁合同；转租的，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。在工业用地最高出让年期内，租赁期届满，在满足合同约定续租条件的情况下，国有建设用地使用权人申请续租应予以批准，续期租金应在初期合同中约定。

第二十六条 以先租后让、租让结合方式供应的，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。

第二十七条 以出让方式供应的，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。出让年期届满，符合法定及合同约定续期条件的，国有建设用地使用权人申请续期，应予以批准。

第二十八条 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（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，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。

第二十九条 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，应当在期限届满前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，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。

第三十条 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。

第三十一条 弹性年期出让、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（区）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。

第三十二条 市、县（区）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（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

第三十三条 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（出让入）可以解除租赁（出让）合同，依法收回国有建设用地使用权。

租赁（出让）期间因承租人（受让人）原因造成土地闲置的，按照国家有关规定予以处置，出租人（出让入）可按照合同约定解除土地租赁（出让）合同，无偿收回国有建设用地使用权，对地上建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿。

第三十四条 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，属于闲置土地的，按照国家有关规定予以处置。

第六章 附则

第三十五条 各市、县（区）可结合实际，根据本办法制定实施细则。

第三十六条 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。

第三十七条 本办法自印发之日起施行。