

山西省自然资源厅文件

晋自然资规〔2026〕3号

山西省自然资源厅 关于印发《产业用地多元化供应 实施办法（试行）》的通知

各市规划和自然资源局、山西转型综合改革示范区规划和自然资源局：

《产业用地多元化供应实施办法（试行）》已经厅2026年第6次厅务会审议通过。现印发你们，请结合实际认真贯彻落实。



（主动公开）

产业用地多元化供应实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步完善土地有偿使用制度和产业用地政策，优化市场化配置方式，有效降低企业用地成本，促进产业转型升级和土地节约集约利用，根据国家有关法律法规和政策规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域内，对工业、仓储物流、科研研发等产业项目，采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应国有建设用地的，适用本办法。

本办法所称长期租赁，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。

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，承租方投资用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。

弹性年期出让，是指供地方结合国家产业政策、产业发展趋势、企业用地需求等因素，在法定最高出让年限内合理确定出让年限，将国有建设用地使用权出让给使用者的供应方式。

第三条 产业用地供应与管理，应坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则，确保产业用地用于产业生产，有力促进全省经济高质量发展。

第四条 文化、教育、体育、公共卫生、养老等公共服务

项目，能源、环境保护、供水、供热、燃气、绿色能源等公用设施项目，以及停车、充换电等交通设施项目，除依法可以按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁等有偿方式供应国有建设用地；其中符合条件的，可以采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应。

第五条 工业用地“标准地”出让中，鼓励结合本办法规定，采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应土地，实现“标准地”与多元化供地机制有效衔接。

第六条 矿产资源勘查用地和矿产资源开采用地等矿业用地，矿业权人可以划拨方式使用国有土地，也可按照本办法规定采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让和作价出资等方式使用。

开采矿产资源使用国有土地的，可以通过协议方式办理土地有偿使用手续。

第七条 城市更新区域内，符合国土空间详细规划及土地混合利用正面清单要求的新产业、新业态项目，涉及国有建设用地供应的，可参照本办法执行。

第二章 基本规定

第八条 采用本办法供应国有建设用地的，土地使用年限按照以下规定执行：

（一）长期租赁。租赁期限由出租方与承租方在合同中约定，一般不低于5年，不超过20年。

（二）先租后让。先行租赁的期限原则上不超过5年。租赁

期满，项目达到约定条件，经评估（考核）后可转为出让；未达到约定条件，可申请转为长期租赁，但租赁总年限不超过20年。租让年期之和不超过法定最高出让年限。

（三）弹性年期出让。出让年限根据产业生命周期、企业意愿等因素合理确定，原则上不低于10年，不超过法律规定的同类用途土地出让最高年限。

第九条 长期租赁年租金起始价，按法定最高出让年限市场评估价÷法定最高出让年限核算。约定租金调整的，调整周期不得低于5年，以后各期租金应依据届时土地市场评估价格或土地价格指数评估确定，但涨幅不得高于上期租金的10%。

第十条 先租后让土地价格及租金按照以下方法计算：

（一）起始价计算。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进行年期修正后确定。修正系数为租赁年限与出让年限之和与法定最高出让年限的比值。

计算公式为：起始价＝（租赁年限＋出让年限）÷法定最高出让年限×法定最高出让年限市场评估价。

（二）租金计算。土地租赁期间的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之和的比值，原则上按年平均收取。

计算公式为：租金＝租赁年限÷（租赁年限＋出让年限）×起始价，再按年平均收取。

（三）出让价款计算。租赁期满转为出让时，土地出让价款为最终成交金额减去租赁期间已缴纳的租金总额。

计算公式为：应缴出让价款＝起始价－已缴纳租金总额。

（四）先租后让转为长期租赁的，租金按前条规定办理。

第十一条 采取弹性年期出让方式供应土地的，出让起始价按不低于该宗地法定最高出让年期市场评估价格进行年期修正后确定。年期修正系数为弹性出让年期与法定最高出让年期的比值。

计算公式为：弹性年期出让起始价＝法定最高出让年期市场评估价×（弹性出让年期÷法定最高出让年期）。

第十二条 市、县（市）自然资源主管部门应当组织具有相应资质的土地估价机构，对拟供应地块进行地价评估，测算过程及结果应在《土地估价报告》中专项说明。

市、县（市）自然资源主管部门或者国有土地使用权出让协调决策机构应当根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况，集体决策，综合确定出让（租赁）底价，报同级人民政府批准。

出让（租赁）底价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地（拆迁）补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和；有基准地价的，不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。低于上述最低价的，国有土地使用权不得出让（租赁）。

第三章 实施程序

第十三条 市、县（市）自然资源主管部门应当会同有关部门，依据国土空间规划和产业规划，拟定国有建设用地供地方案。

供地方案应当明确地块位置、面积、用途、规划条件、供

应方式、使用年限、产业准入条件、土地使用标准、价款（租金）及缴付方式等内容。涉及“先租后让”的，还应明确租赁转出让的评估（考核）标准。

供地方案经有批准权的市、县（市）人民政府批准后，由自然资源主管部门组织实施，向社会发布出让（租赁）公告。

第十四条 国有建设用地使用权交易按照以下方式确定竞得人：

（一）长期租赁。实行招拍挂方式供应。公告期满，只有一个申请人符合竞买条件的，直接确定其为竞得人；有两个或两个以上申请人的，通过竞价方式确定竞得人。

（二）先租后让。实行招拍挂方式供应。将租赁和出让方案一并纳入招标拍卖挂牌公告，明确租赁期限、租赁转出让条件及评估（考核）标准。租赁期满经评估（考核）合格、符合转出让条件的，土地使用权人可申请租赁转出让，办理土地出让手续，签订国有建设用地使用权出让合同。

（三）弹性年期出让。按照招拍挂出让国有建设用地使用权的部门规章和操作规程组织实施。

第十五条 中标人或者竞得人应当与市、县（市）自然资源主管部门依法签订国有建设用地使用权出让合同或者国有土地租赁合同，明确土地用途、规划条件、使用年限、价款（租金）及违约责任等内容。按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，相关产业主管部门或者开发区（园区）管理机构提出的产业准入、投资强度、产出效益、能耗环保等监管要求，应当通过监管协议等方式予以约定。

第十六条 国有建设用地使用权出让合同、国有土地租赁合同以及相关监管协议，应当根据土地供应方式分别约定以下主要内容：

（一）价款与支付。明确土地价款（租金）的金额、支付时间、支付方式以及分期缴纳的利息计算方式。

（二）租金调整机制。采取长期租赁的，应当约定租金调整周期、调整依据及调整幅度上限。在产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。

（三）转段与退出。采取先租后让的，应当明确租赁转出让的评估（考核）条件及程序；同时约定在租赁阶段解除合同时地上建筑物、构筑物及其他附着物的补偿标准或处置方式。

（四）违约责任。明确违反合同约定及监管协议时的违约责任和解决办法。

第十七条 受让（承租）人应当按照国有建设用地使用权出让（租赁）合同约定，依法缴清土地价款（租金）后，方可申请办理不动产首次登记。

以租赁方式供应的土地，承租人在租赁期间申请建设用地使用权转移、抵押等登记的，应当提交出租人同意的相关证明材料。出租人应当对申请登记时点前的土地租金缴纳情况进行审查，未按时足额缴纳租金的，不予办理相关登记。

采取先租后让方式供应的土地，租赁期满经评估（考核）合格转为出让的，受让（承租）人应当在签订国有建设用地使

用权出让合同并缴清出让价款后，及时向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权变更登记（或权利性质变更登记）。

第十八条 长期租赁期限届满，承租人需继续使用土地的，应当于届满前6个月向出租人提出续期申请。

出租人应当对承租人的履约情况进行审查。除因社会公共利益需要收回土地、承租人存在违法违规行为或者未按合同约定开发利用土地等情形外，应当予以批准续期。

续期年限与已租赁年限之和不得超过20年。经批准续期的，出租人与承租人应当重新签订国有土地租赁合同，并按规定重新确定租金标准。

第十九条 采取先租后让方式供应的土地，租赁期届满前1年，行政主管部门（单位）应当依据土地租赁合同、监管协议等约定，对土地使用权人的履约情况进行评估（考核）。评估（考核）结果按照下列方式处理：

（一）评估（考核）合格的，土地承租人达到投资强度、产出效益等约定条件的，可以向自然资源主管部门申请租赁转出让，办理出让手续，缴纳土地出让价款，签订国有建设用地使用权出让合同，办理不动产登记。

（二）评估（考核）未达到约定条件但经整改仍有可能达到约定条件的，可以按照合同约定给予整改期，整改期一般不超过1年。经整改仍不符合条件或者未在规定期限内整改到位的，依法或者依照合同约定终止后续转出让程序，可根据企业发展需要，在达到当地规定的投资强度、产出效益等条件下，

申请转为长期租赁。

第四章 权利义务

第二十条 国有建设用地使用权出让合同、国有土地租赁合同双方应当严格履行合同义务：

（一）土地交付。出让（出租）人应当按照合同约定的时间、位置、面积及土地条件（如“净地”标准）向受让（承租）人交付土地。

（二）价款缴纳。受让（承租）人应当按照合同约定的金额、期限和方式，按时足额缴纳土地价款（租金）。

第二十一条 受让（承租）人应当严格按照国有建设用地使用权出让合同或者国有土地租赁合同约定的土地用途、规划条件开发利用土地，不得擅自改变土地用途；确需改变土地用途的，应当依法办理批准手续。

第二十二条 国有建设用地使用权租赁期限届满前，因社会公共利益需要，依照法律程序提前收回土地的，应当对承租人给予合理补偿。

第二十三条 有下列情形之一的，租赁土地依法无偿收回，出租人有权要求承租人拆除地上建筑物、构筑物，恢复土地原状：

（一）租赁期限届满，承租人未申请续期或者申请续期未获批准的；

（二）承租人违反法律法规规定或租赁合同，被依法解除合同或收回土地使用权的。

第二十四条 因不可抗力、政府行为、政策调整等非承租人自身原因，导致土地无法按期达到租赁转出让条件，或者影响土地开发利用的，承租人可以在合同约定的期限满前30日向出租人提出书面申请。经出租人核实确认后，可采取以下方式给予救济：

（一）顺延期限。相应顺延租赁期限或开竣工时间，顺延期间不计收违约金。

（二）调整条件。因规划调整或政策变化导致原定指标无法实现的，可提出调规申请或与评估（考核）指标关联事项。

第二十五条 受让（承租）人因自身原因需终止项目投资建设或运营的，可以向市、县（市）自然资源主管部门或开发区（园区）管理机构提出终止履行合同、退还土地的书面申请。经原批准土地出让方案的人民政府同意后，按合同约定处置。

第二十六条 受让（承租）人在国有建设用地使用权合同约定的出让（租赁）期内，已按约定支付全部土地价款（租金）、完成不动产权首次登记，并按合同约定完成开发投资总额的，经出让（出租）人同意，可以将地上建筑物、构筑物及其附属设施进行转让、转租、抵押等。

第二十七条 受让（承租）人未经批准或者违反国有建设用地使用权出让（租赁）合同约定，擅自转让、出租、抵押土地使用权的，出让（出租）人有权责令其限期改正。逾期不改正的，出让（出租）人有权解除出让（租赁）合同，依法收回土地使用权，并申请办理不动产注销登记。给出让（出租）人造成损失的，受让（承租）人应当依法承担赔偿责任。

第二十八条 市、县（市）自然资源主管部门应当建立健全部门联动审批机制，依托全省统一的土地市场平台或政务服务平台，推行网上联审，进一步压缩办理时限，提升审批服务效率。

第二十九条 市、县（市）自然资源主管部门应加强与财政、税务等部门政策协同、信息共享、数据推送等工作，有效提升土地资产管理效能。

第五章 附 则

第三十条 商业、旅游、娱乐、商品住宅和兼容住宅等经营性用地，国家禁止供地项目、列入土地供应负面清单的项目，不适用本办法。

第三十一条 各市、县（市）自然资源主管部门可结合本地实际，依据本办法制定实施细则或相关举措。

第三十二条 上位文件中明确的其他产业用地涉及多元化方式供应的，可参照本办法执行。

第三十三条 本办法自2026年6月10日起施行，有效期2年。

山西省自然资源厅办公室

2026 年 6 月 10 日印发
