# 歙县经济开发区常态化开展闲置低效工业

# 用地处置工作实施意见

# （征求意见稿）

为加快形成“以亩均论英雄”的用地导向，推动资源要素差别化、市场化配置，提升工业用地配置效率，促进经开区改革创新和高质量发展，现就常态化开展闲置和低效工业用地处置工作制定如下实施意见。

**一、目标任务**

通过对经开区低效闲置工业用地开展常态化清理处置，遏制低效企业“躺平”、闲置用地“抛荒”现象，推动老旧厂房改造升级，确保工业用地节约集约、高效利用，促进园区提质增效，全面提升园区整体形象，力争两年内盘活园区低效闲置工业用地1000亩以上，不断完善经开区低效闲置工业用地常态化退出机制。

**二、认定标准**

**（一）闲置工业用地**

具备以下情形之一的，认定为闲置工业用地：

1、因工业项目建设用地使用权人自身原因，未履行《土地出让合同》、《监管协议》或《项目投资协议书》相关约定，满1年未动工建设的工业用地；

2、已开工建设但建设用地面积占项目总建设用地面积不足三分之一，或已投资额占总投资额不足25%，且中止建设连续满1年的工业用地。

**（二）低效工业用地**

具备以下情形之一的，认定为低效工业用地：

1、国家及省市产业政策规定的禁止类、淘汰类工业用地；存在重大安全和环保隐患，经整改仍达不到要求的工业用地。

2、项目已投产，但连续停产满一年或处于半停产状态两年以上，自身难以恢复正常运营的工业用地（因政策、整改等原因暂时关停的除外）。

3、正式投产满3年，亩均综合效益评价结果为D类的工业企业用地；亩均综合效益评价结果为C类、亩均税收（入库税收不含土地使用税和已享受税收优惠政策由政府返还奖励部分，因政策缓交、出口企业免抵税额纳入计算）低于3万元/年（或5万元/年）的工业企业用地。

4、宗地内连片闲置土地超过5亩，闲置时间达3年及以上的工业用地。

5、企业自身业务萎缩，厂房有二分之一以上面积出租，并以租金作为主要收入来源的工业用地。

**三、审核认定**

**1、摸排梳理** 由县经开区管委会于每年一季度末参照认定标准，对辖区内企业开展低效用地情况摸排，内容包括：企业信息、用地情况、企业厂区（厂房）建设及使用现状情况、纳税情况和综合效益评价结果等。对符合闲置低效工业用地标准的企业，填写《歙县经开区闲置低效工业用地企业基本情况表》（见附件），连同核查材料共同提交县经开区闲置低效工业用地盘活处置工作领导小组（以下简称领导组）办公室。

**2、核查确认** 领导小组办公室牵头组织相关成员单位，召开县经开区闲置低效用地联审会议进行审核认定，审定结果在县经开区管委会网站上公示（公示期为5个工作日），公示期内有异议的，给予一次重新核实机会。公示结束无异议后，将审定结果以《歙县经开区闲置低效工业用地认定告知书》的形式送达企业，说明认定的事实和依据，并告知拟处置方式及相关权利、义务。

**四、处置方式**

**（一）闲置工业用地处置方式**

按照《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第53号）执行。

1、对于企业因自身原因造成的闲置土地，及时开展调查认定，按法律法规、合同约定收缴土地闲置费或收回土地使用权。通过领导小组办公室审核和县政府分管领导同意的，采取加大投资或引进优势企业实施兼并重组等方式盘活利用。

2、对于非企业自身原因造成的闲置土地，分清责任，按规定处置，采取消除动工障碍、延长动工建设期限、调整新的规划条件、协议有偿收回等方式处置。依据规划需改变用途的，经县政府批准后，按照新用途或者新规划条件完成收储，重新出让后办理相关用地手续。

**（二）低效工业用地处置方式**

**1、回购储备**  对于自身无能力提升改造的停工、停产企业，可由县经开区开发投资有限公司（以下简称开投公司）依法回购。收回土地使用权评估价格按现行园区工业用地出让地价执行，对被收回土地范围内的建筑物或在建工程，原则上按重置价补偿，机械设备等动产部分由企业自行处置。

**2、分割转让** 对原始用地面积过大，企业无法按原投资协议或合同约定使用土地的企业，可对宗地内土地及其建筑物进行分割，分割出来的土地无建筑物的由县自然资源和规划局收储，有建筑物的由开投公司收购，土地评估价格按现行园区工业用地出让地价执行，建筑物按重置价补偿。通过领导小组办公室审核和县政府分管领导同意，对分割出来的土地及其建筑物，可采取引进优质企业实施“腾笼换鸟”方式盘活利用。

**3、增资改造**  不涉及改变土地用途的前提下，领导小组办公室与土地使用权人签订补充协议，限期追加建设投资，通过增加技改投入或提高容积率等方式提升用地效益。

**4、引导盘活** 符合产业规划的前提下，且通过领导小组办公室审核和县政府分管领导同意，支持对园区产业带动大的优质企业通过联合经营、兼并重组、股权收购、资产收购、协议转让、司法拍卖、整体租赁的方式盘活闲置低效（僵尸）工业企业资产，提高亩均产出。收购过程中涉及土地使用权、房屋所有权转让的，依法按程序办理转让登记手续。

**5.取缔关停**  对不符合产业规划，存在安全环保重大隐患和高能耗低产出的“散乱污”企业一律予以关停，企业对相关废弃污染物处置到位后，可由开投公司回购或通过领导小组办公室审核和县政府分管领导同意后采取“腾笼换鸟”方式盘活利用。

**五、保障措施**

**（一）组织保障**

1、成立歙县经开区闲置低效工业用地盘活处置工作领导小组，以县政府县长任组长，分管县领导任副组长，相关职能部门（单位）主要负责人为成员，工作领导小组负责县经开区闲置低效工业用地的认定、处置，研究协调闲置低效工业用地盘活处置过程中的重要事项。领导小组办公室设在县经开区管委会，具体负责县经开区闲置低效工业用地清理处置和日常事务。

2、成立歙县经开区闲置低效工业用地盘活处置工作督查组，由县纪委书记任组长，两办督查室主要负责人为成员，加大督查问责力度，实行“月督查、季汇报”机制，确保闲置低效工业用地处置工作取得实效。

**（二）政策保障**

1、开投公司直接回购或通过引导盘活完成闲置低效工业用地转让过程中双方产生的税费，由县财政给予奖励，奖励金额不超过交易过程中形成的地方财力。法拍类项目参照执行（受让方代缴的交易税费可予以奖励）。

2、被处置企业拖欠的土地使用税、房产税及滞纳金，原则上在收购购款中予以扣除，由收购方直接转入税务专户。对于特殊情况，采取“一事一议”的方式，经领导组研究，根据实际情况，酌定扣除比例。

3.在回购过程中，县自然资源和规划局、县住建局、县税务局、县市场监管局、县消防大队等部门办理各项证件给予绿色通道。

4.对被认定为闲置低效工业用地的企业，除领导组研究同意外，县自然资源和规划部门停止受理该国有建设用地使用权人新的用地申请；县住建部门暂停办理施工许可和消防备案手续；相关部门暂停办理转让、出租、抵押和变更登记等手续；相关部门取消其优惠奖补政策申报资格；县金融及担保部门暂停办理新增融资担保；县税务部门依法按计划对被认定闲置低效企业历年拖欠的土地使用税、房产税及滞纳金开展清欠；对闲置低效企业私自引进的租赁项目，生态环境分局不予办理环保预审，发改委、科商经信局不予办理项目备案，应急部门暂停办理安评手续，并严控闲置低效企业的能耗及污染物排放指标，加大未经领导小组办公室审核同意就入驻生产企业的查处力度，县供电、供水、供气部门要配合执法部门依法查处。

**(三）扶持政策**

经“腾笼换鸟”嫁接的工业项目，投产后两年内亩均税收达到20万元及以上的，享受歙县招商引资扶持政策。

**六、其他事项**

1、本意见自发布之日起实施，暂定2年。具体由领导小组办公室会同相关部门负责解释。

2、县内其他区域闲置低效工业用地处置可参照本实施意见执行。

附件：1、歙县经开区闲置低效工业用地盘活处置工作领导小组

2、歙县经开区闲置低效工业用地盘活处置工作督查组

3、歙县经开区闲置低效工业用地企业基本情况表

附件1

歙县经开区闲置低效工业用地盘活处置

工作领导小组

组 长：汪 凯 县委副书记、县政府县长

副组长：吴志平 县委常委、县政府常务副县长

毕孟飞 县委常委、县政府副县长

汪 盛 县政府副县长

曹胡翠 县政协副主席、县财政局局长

成 员：郑 迎 县经济开发区管委会主任

吴 坚 县政府办主任

张冬春 县发展改革委主任

汪璟峰 县科商经信局局长

吴 炯 县委宣传部常务副部长

张来法 县自然资源和规划局局长

吴华明 县住房和城乡建设局局长

潘凯义 县司法局局长

张卫国 县应急管理局局长

宋德志 县生态环境分局局长

江志伟 县市场监管局局长

方锦卫 县数据资源局局长

潘 伟 县投资促进局局长

向 阳 县税务局局长

徐建斌 人民银行歙县支行行长

张正凯 县消防救援大队大队长

吴光玉 开投公司董事长、总经理

方峥胜 县供电公司总经理

方卫星 县中小企业担保公司董事长

领导组下设办公室（设在县经开区管委会），郑迎同志兼任办公室主任，张来法、潘利青同志任副主任。

附件2：

歙县经开区闲置低效工业用地盘活处置

工作督查组

组 长：程志强 县委常委、县纪委书记

成 员：朱文卿 县委办督查室副主任

方立峰 县政府办督查室副主任

附件3：

**歙县经开区闲置低效工业用地企业**

**基本情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 企业名称 |  | 法人代表 |  |
| 企业位置 |  | 联系电话 |  |
| 企业基本情况 | 职工人数 | 人 |  |
| 上一年工业产值 | 万元 |  |
| 上一年实缴税金 | 万元 |  |
| 资源占用情况 | 土地总面积 | 亩 |  |
| 其中：闲置土地面积 | 亩 |  |
| 建筑面积 | 平方米 |  |
| 其中：自用面积 | 平方米 |  |
| 土地取得时间 | 年 月 |  |
| 停产时间 | 年 月 |  |
| 贡献情况 | 上一年亩均税收 | 万元 |  |
| 拟认定情况： |
| 拟处置方案： |
| 县领导组审核意见：年 月 日 |