



徽县人民政府办公室关于推进工业用地 提质增效工作的实施意见

徽政办〔2021〕1号

各乡镇人民政府，县政府有关部门、相关直属机构：

为持续深化“亩均论英雄”改革，进一步优化土地资源配置，提高我县工业用地综合利用水平，推动经济开发区（以下简称“经开区”）高质量发展，现就推进我县工业用地提质增效工作制定如下实施意见。

一、总体目标

按照“资源盘活、集中配置、确保高效”的原则，充分发挥徽县经济开发区开发投资有限公司（下称县开投公司）作用，采取市场化运营手段，盘活园区低效闲置工业用地和消化利用批而未供土地，集中建设特色产业集聚园，并采用以租代供及先租后供等模式，通过孵化和培优提质等途径，培育一批优质企业，切实把土地资源效益放到最大，确保节约集约、高效利用、杜绝浪费。

二、工作举措

（一）收购土地，加快资源集中

县经开区管委会根据《徽县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，结合园区产业布局、功能

定位，科学编制产业集聚园规划，支持县开投公司集中整合利用园区以下三类土地资源建设各类特色产业集聚园。

1.低效企业用地。凡符合《徽县经济开发区工业企业低效用地处置实施办法》《徽县“五未”土地处置专项行动实施方案》规定处置情形，且通过增加技改投入、实施改建扩建、资产兼并重组等方式进行自身提升改造，仍未达标的低效企业用地，可由县开投公司进行统一收购。主要包括：①企业属于国家《限制用地项目目录（2012 年本）》《禁止用地项目目录（2012 年本）》《产业结构调整指导目录》和《外商投资产业目录》规定的淘汰类、禁止类产业使用的工业用地；②企业存在重大安全和环保隐患，且高能耗低产出的；③企业处于停产、半停产状态两年以上，自身难以恢复正常运营及因自身业务萎缩、厂房三分之二以上面积出租，并以租金作为主要收入来源的；④企业因自身原因无法按投资协议约定进行建设，或投产后连续三年亩均税收低于 3 万元的（本办法中的亩均税收仅指企业增值税、企业所得税，下同）；⑤企业连片闲置土地面积超过 5 亩，且闲置时间超过 3 年、亩均入库税收低于 3 万元的。

2.金融机构和资产管理公司持有的不良资产。县开投公司要密切关注金融机构和资产管理公司持有的不良资产动态，各金融机构和资产管理公司在发生新的以工业用地作为抵押的不良贷款打包处置前应第一时间主动告知县开投公司，由开投公司介入洽谈收购或参与竞拍。



3.批而未供的新增建设用地。结合全县批而未供土地清理处置，并通过挂牌出让方式取得园区内新增建设用地使用权。

（二）以租代供，积极孵化培育

县开投公司依程序合法取得土地后，根据规划统一开发建设特色产业集聚园，并依据《安徽歙县经济开发区标准化厂房管理办法》《歙县经济开发区投资开发有限公司国有资产出租管理暂行办法》等规定，按孵化和培优提质等不同功能进行运营管理。其中，孵化项目用地由县开投公司持有，进行招商孵化运营；培优提质用地由县开投公司代建并短期持有。原则上，除重大项目及特殊产业外，新入园企业项目前期必须通过以租代供方式入驻产业集聚园进行孵化培育。县经开区管委会、县投资促进局负责入驻企业招商政策拟定，明确租赁、租转供标准要求及清退机制。同时，根据投资强度、产值、税收贡献等拟定优惠政策，优惠后租金低于规定租金标准的由县财政补助县开投公司。

（三）由租转供，推动优质发展

入驻集聚产业园企业经孵化培育后，投资强度、亩均税收、产值及安全环保等各项指标均达到招商标准、且符合租转供要求的，可向县经开区管委会申请供地。其中，孵化项目由县经开区管委会另行安排供地；培优提质项目按协议约定达到租转供条件的，由县经开区管委会验收通过后按程序办理租转供手续。

三、保障机制

县政府通过资金、财政、金融等方面对工业用地提质增效及



产业集聚园建设工作予以保障。

（一）资金保障方面。通过非标专项债项目资金（统筹县经开区农民工返乡创业园配套基础设施和布射河科创产业园基础设施建设工程等非标专项债项目资金）、低效用地升级改造项目贷款资金（专项用于园区内低效用地收购和改造利用）、土地出让价款等额补助（由县财政等额奖励以增加开投公司资本金的方式注入，专项用于县经开区基础设施建设及标准厂房建设）集聚产业园运营收入、项目补助及地方贡献奖补等予以保障。

（二）租赁扶持方面。凡入驻县产业集聚园的承租企业在孵化培育期可享受以下租金优惠政策：①自承租之日起 30 日内（含 30 日）的装修、安装设备等免收租金；②上交增值税、企业所得税达到 400 元/平方米/年以上，厂房租金按租金额 80%给予奖励；达到 300 元/平方米/年以上，厂房租金按租金额 60%给予奖励；达到 200 元/平方米/年以上，厂房租金按租金额 40%给予奖励（该奖励进县经开区管委会审核后，在次年第一季度兑现）；③对于入驻企业连续 5 年税收达到 1000 元/平方米/年以上的企业，租金优惠、税收奖补及土地供应等方面的优惠政策由县政府“一事一议”研究。

（三）财政支持方面。①以园区土地出让价款等额奖励的方式筹集园区产业发展资金，对符合规定的优质入驻企业采用股权投资等方式进行资金支持；②为鼓励土地资源集中，对由县开投公司收购涉及工业用地所产生的出让方和受让方税收地方贡献



部分，由县财政予以等额奖励（除此种情形外，所有涉及工业用地的转让税收均不再享受此政策）。③对县开投公司上缴税收地方贡献部分等额奖励以增加开投公司资本金。

（四）金融扶持方面。鼓励县内金融机构及担保公司对入驻产业集聚园孵化和培优提质达标的企业加强信贷支持，通过降低门槛、提供优惠贷款和担保费率、取消实物抵押强制性要求等方式，加大信用贷款投放力度。

四、工作要求

一要强化组织领导。县政府成立由主要负责同志任组长、分管负责同志和县经开区管委会主任任副组长，县法院、发改委、财政局、科商经信局、自然资源和规划局、应急管理局、生态环境分局、市场监管局、税务局、消防救援大队、县开投公司、担保公司等部门负责同志为成员的低效企业专项整治小组，对涉及低效用地企业的能耗、环保、质量、安全、消防、税收和整改达标落实情况，以及债权处置、股权转让、出租等行为规范每月至少开展一次常规巡查，形成高压监管趋势。

二要形成工作合力。县经开区管委会要进一步规范入驻产业集聚园和直接供地项目的招商投资协议、出让合同、监管协议等，对供地企业涉及土地使用权转让的所有行为（包括但不限于土地使用权、股权、债权、资产整体转让行为等）作出约束和限制性约定，并明确招商企业在涉及土地使用权转让的所有行为，均须经经开区管委会核实并出具意见，同时保障县开投公司的优先收购



权。县不动产登记中心要加强对园区（含产业新城规划范围内）工业用地土地使用权转让业务的审核和把关，对涉及工业用地土地使用权的变更、转让等登记业务须经县经开区管委会核实认定后方可办理。县市场监管局要加强对园区（含产业新城规划范围内）涉及工业用地企业股权转让业务的审核和把关，对涉及工业用地股权转让的业务须经县经开区管委会核实认定方可办理。县法院要充分发挥府院联动作用，对进入司法程序拟实施司法拍卖的工业用途房地产，必须要求竞拍企业主动与县经开区管委会对接入园政策并取得备案，以确保项目符合产业政策并顺利落地。县经开区管委会和县自然资源和规划局、生态环境分局、应急管理局、市场监管局、税务局等部门要加强工作联动，搭建集信息上报、不动产查询、政策传达等功能于一体的数据共享平台，并在获悉园区（含产业新城规划范围内）企业有资产整体转让（含股权转让等方式）意向时，第一时间启动风险联动防范机制，采取谈判会商、优先购买、产业规划引导、投资风险咨询、实质性审查及重点监管、联合执法等有效措施及时介入。

三要加大监管力度。县经开区管委会要强化对低效用地企业自行整改的监督管理，对限期整改不达标地开展警示约谈；对限期内无法完成整改目标的，由开投公司优先予以收购。要强化园区租赁市场监管，对在产业政策、税收、环保、安全、消防等方面不符合要求的承租企业，责令限期整改；整改后符合园区入园政策的承租企业，优先引导进入产业集聚孵化园，同时享受相应

的优惠政策；整改期满仍未达到要求的，责令关停。要强化工业用地债权（含以转让方式取得的债权）主体监管，在原资产所有人疏于管理的情况下，债权人即为该低效用地整治主体责任人，债权人须在合理的期限内依法行使债权主张权，否则债权人将对该资产占有人的安全、环保、税收等承担连带责任。要强化债权转让行为的税收征管，坚决打击非法从事及恶意扰乱债权转让市场行为，对未取得经营许可从事债权转让业务的企业和个人，金融机构不得提供信贷资金。

四要严格落实考核。县经开区管委会每年对入驻产业集聚园孵化和培优提质的企业各项指标组织一次考核，合格的由经开区管委会按投资协议、监管协议等约定兑现奖励。

五、本实施意见执行期限暂定三年。由县经开区管委会每年召集入驻园区企业代表进行座谈，征求实施意见和建议并形成政策实施评估报告。经评估不影响公平竞争的继续实施，经评估影响公平竞争的予以修订或废止。

本实施意见由县经开区管委会负责解释。

徽县人民政府办公室

2021年2月23日

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院，驻徽有关单位。