



歙县人民政府办公室关于印发《歙县常态化开展县经济开发区闲置低效工业用地处置工作实施意见》的通知

歙政办秘〔2025〕25号

有关乡、镇人民政府，县政府有关部门、相关直属机构：

《歙县常态化开展县经济开发区闲置低效工业用地处置工作实施意见》已经县政府第 50 次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

歙县人民政府办公室

2025年8月7日



歙县常态化开展县经济开发区闲置低效工业用地处置工作实施意见

为持续深化“亩均论英雄”改革，推动资源要素差别化、市场化配置，提升工业用地配置效率，破解全县工业发展土地要素制约瓶颈，促进全县工业经济高质量发展，现就常态化开展经开区闲置低效工业用地处置工作制定如下实施意见。

一、工作目标

充分发挥各行业主管部门职能作用，合力推进闲置低效工业用地常态化清理处置，有力遏制低效企业“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，全面提升工业企业综合效益，推动工业经济可持续、高质量发展。

二、认定标准

（一）闲置工业用地

存在以下情形之一的，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》等关于工业项目用地的相关约定，超过规定或约定的动工时间满 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应开工建设用地总面积不足三分之一，或已投资额占总投资额不足25%的，且中止建设连续满 1 年的工业用地。

(二) 低效工业用地

存在以下情形之一的，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 1 年或处于半停产状态 2 年以上的工业用地（因政策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，包括企业申报入库税款、查补税款、代收<代扣> 代缴税款，其中企业享受的税收减免、出口退税视同企业实际缴款，计算口径根据上级政策变化等原因适时调整）低于 3 万元/年的工业企业用地；
4. 宗地内连片未建设土地超过 5 亩且空置时间达 3 年及以上的工业用地；
5. 企业自身业务萎缩，厂房有一半以上面积出租或租金收入大于主营业务收入的工业用地；
6. 国有建设用地使用权人依法取得土地使用权后，在规定的期限内，建设状况达不到闲置土地认定，但未达到土地出让合



同（含项目投资协议书等合同）约定的工业用地。

三、审核认定

1. 摸排梳理。由县经开区管委会每年一季度末参照认定标准，对辖区企业开展闲置低效用地情况摸排，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、纳税情况和综合效益评价结果等。对存在闲置用地认定标准相关情形的企业，填写《歙县经济开发区闲置工业用地企业基本情况表》（附件 2）；对存在低效工业用地认定标准相关情形的企业，填写《歙县经济开发区低效工业用地企业基本情况表》（附件 3）。

2. 调查核实。由县经开区管委会牵头，县自然资源和规划局、县科商工信局等部门协助，分别对园区闲置用地、低效用地企业开展实地调查，调查工作在 30 天内完成。根据调查结果，由县经开区管委会将初步认定为低效工业企业的《歙县经济开发区低效工业用地企业基本情况表》连同核查材料共同提交县经开区闲置低效工业用地处置工作专班复核。

3. 审核确认。对经调查核实认定为闲置用地的，由县自然资源和规划局根据《闲置土地处置办法》（原国土资源部 53 号令）进行认定并下发《闲置用地认定书》；经县经开区闲置低效工业用地常态化处置工作专班复核审定为低效用地的，由县经开区管委会将审定结果以《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，



同时和县经开区管委会网站公示。

四、处置措施

(一) 闲置工业用地处置措施

1. 依法收回。因企业自身原因造成闲置的，按照《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第 53 号）执行，对未动工开发满 1 年的，征缴土地出让金 20% 的土地闲置费；对未动工开发满 2 年的，无偿收回。对拒不配合的，协同有关部门实施联合处置，必要时可申请司法部门强制执行。

2. 限期开发。因企业自身原因造成未开工但还未造成闲置的，及时约谈、签订补充协议，重新约定开竣工时间，并限期开竣工；因政府及有关部门原因造成不能动工、动工延迟，或者因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，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、调整规划条件等方式处置并限期开竣工。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。

3. 盘活利用。因政府及有关部门原因造成不能动工、动工延迟，或者因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，可协议有偿收回；企业自身无意愿或无能力继续投资建设的，经主管部门审核报县政府分管负责同志同意，可采取引进优质企业实施兼并重组等方式盘活利用。



(二) 低效工业用地处置措施

1. 收储收购。对于停工、停产、资不抵债、长期代加工、处于产业链低端、抵御市场风险能力差、长期亏损、自身无能力转型提升的低效企业，由县土地收储中心收储或县经济开发区投资开发集团有限公司（以下简称“开投集团”）收购，土地使用权按不超过 2024 年度园区工业用地出让价格收购，地上合法合规构筑物、建筑物、在建工程部分按重置成本法评估价予以补偿，机械设备等动产部分由企业自行处置。

2. 提升发展。分四种类型。**嫁接盘活：**经县经开区管委会审核同意的高端装备制造、新能源和汽车零部件、新材料、绿色食品、新一代信息技术、生命健康、低空经济等未来产业类优质工业企业，可采取协议转让方式对低效企业进行盘活，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。县经开区管委会应与嫁接项目约定投资要求、达产期限、亩均效益等履约事项。**分割转让：**对宗地面积过大，企业无法按原投资协议或合同约定完全使用土地的企业，可对宗地内土地及其建筑物进行分割，分割部分可由县开投集团收购或县土地收储中心收储，收购价格参照收购储备相关标准执行；或经县经开区管委会审核同意后，可引进优质企业以“腾笼换鸟”方式盘活利用。**自主提升：**在不涉及改变土地用途的前提下，鼓励企业通过追加投资、技术创新、技术改造、数字化改造、产品升级及管理创新，提高



企业竞争力，促进低效工业企业提升效益。县经开区管委会与土地使用权人签订项目整改提升履约监管协议，约定追加投资额、预期效益等限期整改目标和措施。**兼并重组**：支持优质企业经县经开区管委会审核同意后，通过联合经营、兼并重组、股权收购、司法拍卖、整体租赁的方式盘活闲置低效工业企业资产，提高亩均产出。对于整体租赁低效企业入驻的，在连续三年达到协议约定的亩均税收前期下，可向县经开区管委会提出资产转让申请，以“一事一议”方式报县政府审核同意后，双方可以进行市场化交易。

3. 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，由县经开区管委会联合县发改委、县应急管理、县生态环境、县市场监管、县城市管理、县消防救援等部门依法依规开展集中整治，经整治后仍达不到要求的，一律依法予以关停，由县土地收储中心收储、开投集团收购或引进符合要求的项目嫁接盘活利用，原企业应对相关废弃污染物处置到位，未处置到位的，相关费用在收购款中予以扣除，嫁接盘活的需就处置主体和时限等事项进行约定。

五、强化利用

对依法收回的闲置工业用地，县自然资源和规划局及时投放市场，二次出让。开投集团依照县经开区的发展需要和产业要求，对收购的工业用地进行修、改、拆、建。由县经开区管委会根据



产业要求及时发布招商信息，推进低效用地二次利用。承租企业连续三年达到投资协议约定的亩均税收，符合先租后让要求的，可提出资产转让申请，按国有资产处置要求办理。县经开区管委会要根据产业定位进一步优化园区空间布局，加快园区低效老旧厂房集中连片处置，全面提升园区形象和综合效益。

六、保障措施

成立由县政府主要负责同志任组长，相关部门主要负责同志为成员的县经开区闲置低效工业用地常态化处置工作专班，负责统筹推进，各拟处置企业牵头单位根据处置工作清单分别制定“一企一策”处置方案。各部门要强化服务意识，做好各类服务保障工作。要持续深化“亩均论英雄”改革，依法依规对闲置低效企业实施差别化用地、用电、用水、用气、金融、人才等政策，形成长效机制。对整改未达要求和列入调控帮扶类（D类）的企业纳入重点管理，不再受理新增用地，并下调企业信用评级。

七、其他事项

本意见自公布之日起施行，有效期限 3 年。

- 附件：1. 歙县经济开发区闲置低效工业用地常态化处置工作专班
2. 歙县经济开发区闲置工业用地企业基本情况表
3. 歙县经济开发区低效工业用地企业基本情况表
4. 歙县经济开发区 2025 年闲置低效工业用地处置及利用工作推进计划表



发区闲置低效工业

发区闲置工业用地

发区低效工业用地

区2025年土地集