

# 歙县人民政府办公室关于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（试行）

歙政办〔2022〕18号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

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，现就常态化开展闲置低效工业用地处置工作制定如下实施意见。

## 一、目标任务

综合运用行政、经济、法律等手段，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，力争两年内盘活园区低效闲置工业用地1000亩以上，不断完善闲置低效工业用地常态化处置机制。

## 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》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.已动工建设但建设用地面积占应动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%，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 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，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《歙县经济开发区闲置低效工业用地企业基本情况表》（见附件4）。

**2.调查核实。**由县经开区管委会牵头，县科商经信局、县资规局等部门协助，对经摸排梳理初步认定为闲置低效用地企业开展进场调查，调查工作在三十天内完成，根据调查结果将《歙县经济开发区闲置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盘活处置工作领导小组（以下简称领导小组）办公室。

**3.审核确认。**领导小组办公室对提交材料逐户进行复核后，牵头组织相关成员单位，召开经济开发区闲置低效用地联审会议进行审核认定，审定结果以《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，在县经济开发区管委会网站上公示。

### **四、处置措施**

#### **（一）闲置工业用地处置措施**

**1.依法收回。**因企业自身原因构成闲置的，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。对不予配合的，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达到闲置的，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；因政府及有关部门的原因造成不能动工、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。**因政府及有关部门的行为造成不能动工、动工延迟，或者因自然灾害等不可抗力导致闲置的，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，通过领导小组办公室审核和县政府分管领导同意，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.收购储备。**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企业，可由县经济开发区投资开发有限公司（以下简称开投公司）依法收购。收回土地使用权价格参照园区现行工业用地出让地价评估确定，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.整体转让。**经县经济开发区管委会审核和县政府负责同志同意的新一代信息技术、智能制造、新能源汽车、新材料、机械电子类优质企业，通过“一事一议”方式报县政府研究同意后，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。对嫁接项目需约定投资额、达产期限、亩均效益等履约事项。

**3.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，分割部分可由开投公司收购，或经领导小组办公室审核和县政府同意，引进优质企业实施“腾笼换鸟”方式盘活利用。土地使用权价格参照项目前期实际投入成本费用评估确定，建筑物按重置价补偿。

**4.提升发展。**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。领导小组办公室与土地使用权人签订补充协议，约定追加投资、提高容积率、提升效益等限期整改措施。

**5.兼并重组。**在符合产业规划的前提下，经领导小组办公室审核和县政府同意，支持优质企业通过联合经营、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。对于经济开发区管委会审核同意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情况下，可向经开区管委会提出资产转让申请，以“一事一议”的方式报县政府审

核同意的，双方可以进行市场化交易。

**6.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，发改、应急、生态环保、市场监管等部门分别依法依规督促企业整治，经整治后仍达不到要求的，一律予以关停，由开投公司收购或由符合嫁接盘活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。

**7.强化利用。**对依法收回的闲置工业用地，县资规局及时投放市场，二次出让。开投公司依照经济开发区的发展需要和产业要求，对收购的工业用地进行拆、改、建。鼓励建设高标准厂房，提高土地利用效率。由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。经济开发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。

## **五、保障措施**

### **（一）组织保障**

成立歙县经济开发区闲置低效工业用地常态化处置工作领导小组（见附件1），县政府县长任组长，分管副县长任副组长，相关县直单位主要负责人为成员，工作领导小组负责县经济开发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济开发区

管委会，具体负责县经济开发区闲置低效工业用地清理处置和日常事务。

各单位按照职责分工（见附件2）各司其职，根据领导小组审定的闲置低效用地企业和初步处置意见，分别制定部门专项工作计划和清单，进一步建立一企一策处置方案，强化工作举措，建立部门联动、合力处置的工作机制。

## **（二）政策保障**

**1. 税费奖励。**企业（含开投公司）收购或“嫁接盘活”完成转让的，交易过程中受让方和转让方产生的税收地方贡献部分，由县财政分别给予双方等额奖励，奖励金额不超过交易过程中形成的地方财力。对开投公司的奖补由县财政以资本金注入方式给予等额奖励。

**2. 高效审批。**通过依法收购或“嫁接盘活”的企业，县资规局、住建局、税务局、市场监管局等部门及时给予办理各项证件手续。

**3. 倒逼监管。**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，形成倒逼长效机制。对整改无效的和列入调控帮扶类（D类）的企业纳入安全、环保、消防、税务等重点管理，不受理新增用地，并下调企业信用评级。

## **（三）优惠政策**

经“嫁接盘活”的工业项目，投产后三年内亩均税收达到20万元的化工企业、15万元及以上的其他类产业，享受歙县招商引资优惠政策。



## 六、督查考核

成立歙县经济开发区闲置低效工业用地常态化处置工作督查组（见附件3），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。

## 七、其他事项

本意见自发布之日起试行，暂定2年，由领导小组办公室会同相关部门负责解释。

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领导小组人员名单

2. 歙县经济开发区闲置低效用地常态化处置小组成员单位职责分工

3. 歙县经济开发区闲置低效工业用地常态化处置工作督查组人员名单

4. 歙县经济开发区闲置低效工业用地企业基本情况表

2022年11月4日

附件 1

## 歙县经济开发区闲置低效工业用地常态化 处置工作领导小组成员名单

- 组 长：**王奇勇 县委副书记、县政府县长
- 副组长：**詹 凯 县委常委、县政府副县长
- 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
- 郑 迎 县经济开发区管委会主任
- 成 员：**吴 坚 县政府办主任
- 吴 炯 县委宣传部常务副部长
- 张冬春 县发展改革委主任
- 汪璟峰 县科技商务经济信息化局长
- 李鲜阳 县委政法委副书记
- 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
- 江志伟 县市场监管局局长
- 潘 伟 县投资促进局局长



方锦卫 县数据资源局局长  
向 阳 县税务局局长  
石大安 县生态环境分局局长  
汪 韧 县法院党组成员、审委会专委  
潘利青 县经济开发区管委会副主任  
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 县开投公司董事长、总经理  
方峥胜 县供电公司总经理  
方卫星 县担保公司董事长

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

附件 2

## 歙县经济开发区闲置低效用地常态化处置 小组成员单位职责分工

**处置工作领导小组：**领导和协调闲置低效用地处置工作，研究协调闲置低效用地处置过程中遇到的各种困难和问题。

**县经济开发区管委会：**承担经济开发区闲置低效用地处置工作属地责任；摸排建立园区“五未”用地处置台账，建立园区“五未”用地年度处置计划和项目清单；全面落实辖区和职责范围内的闲置低效企业处置工作。

**县委宣传部：**牵头负责闲置低效用地处置宣传工作。

**县委政法委：**负责协调法院、公安等政法单位开展联动处置工作，指导做好维稳工作。

**县法院：**负责涉法涉诉的闲置低效用地拍卖和执行工作。

**县自然资源和规划局：**负责对经济开发区“批而未供、供而未用”土地的认定，建立处置专项台账，牵头制定年度处置计划和清单，依法依规开展处置工作。县土地收储中心负责闲置低效用地收储工作。县不动产登记中心负责闲置低效用地企业的土地使用权变更、转让登记办理，协助做好处置项目的审核把关。

**县发改委：**负责制定服务业低效用地认定标准，制定年度工业项目处置计划和清单，依法依规开展处置工作；负责对经济开

发区产业准入审核把关和项目备案工作；协助制定并执行工业企业差别化管理政策。

**县科商经信局：**负责工业企业亩均效益综合评价工作，制定工业企业差别化管理政策；负责制定经济开发区工业类低效用地认定标准，制定年度工业项目处置计划和清单，依法依规开展处置工作。

**县农业农村局：**协助推进经开区农业产业化类低效用地处置工作，制定并执行农业企业差别化管理政策。

**县文旅体局：**协助推进经济开发区文化类工业低效用地处置工作，制定并执行文旅企业差别化管理政策。

**县开投公司：**承担经济开发区闲置低效用地处置收购工作主体责任。按照园区年度处置计划和项目清单，负责拟定收购项目目标计划和清单，按照应收尽收原则，制定措施，分类推进，依法依规收购；依照经济开发区发展和产业要求，对收购的工业用地及建筑进行拆、改、建。

**县税务局：**负责对闲置低效用地土地使用税、房产税、增值税等税收的清欠和收缴工作。

**县财政局：**负责审核并兑现闲置低效用地处置政策奖补工作。

**县投资促进局：**负责闲置低效用地处置过程中的项目招商工作，制定招商奖补政策。

**县生态环境分局：**负责对闲置低效用地企业开展环境违法行为的执法查处工作，并将查处结果报领导小组办公室。

**县应急管理局：**负责对闲置低效用地企业开展重大安全隐患和违法行为的执法查处工作，并将查处结果报领导小组办公室。

**县市场监管局：**负责对闲置低效用地股权转让业务的审核把关和登记办理；开展对闲置低效用地企业违法经营行为的执法查处，并将查处结果报领导小组办公室。

**县住建局：**负责对闲置低效用地企业的违法违规建设用房的执法查处工作，并将查处结果报领导小组办公室。

**县数据资源局：**负责对闲置低效用地处置过程中的相关事项登记办理工作。

**人民银行歙县支行：**负责对闲置低效用地企业的融资、企业征信的监管工作。

**县消防大队：**负责对闲置低效用地企业消防安全违法违规的执法查处工作结果报领导小组办公室。

**县供电公司：**负责对闲置低效用，并将查处地企业用电事项的处置，协助执行差别化用电政策。

**县担保公司：**负责对闲置低效用地企业的担保事项处置，协助执行差别化担保政策。



## 歙县经济开发区闲置低效工业用地常态化 处置工作督查组人员名单

**组 长：**程志强 县委常委、县纪委书记、县监委主任

**成 员：**吴小明 县纪委常务副书记、县监委副主任

邵灵花 县委组织部常务副部长

朱文卿 县委办副主任

方立锋 县政府办副主任

负责闲置低效工业用地常态化处置的监督执纪问

责工作

附件 4

## 歙县经济开发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：			

县领导小组办公室审核意见:

年 月 日

---

抄送：县委各部门，县人大办，县政协办，县纪委监委，县法院，县检察院，县人武部，驻歙各单位，各群众团体。

---

歙县人民政府办公室

2022年11月4日印发

---