

# 旌德县人民政府办公室 关于印发《旌德经开区闲置低效工业用地盘活 处置工作实施方案》的通知

政办〔2022〕67号

县直有关单位：

为促进土地要素资源科学合理配置，推进低效、闲置存量资源盘活和节约集约利用，进一步提升经开区闲置低效工业用地盘活处置水平，促进经开区高质量发展，现将《旌德经开区闲置低效工业用地盘活处置工作实施方案》印发给你们，请遵照执行。

旌德县人民政府办公室

2022年9月23日

（此件公开发布）



# 旌德经开区闲置低效工业用地盘活处置工作 实施方案

为促进土地要素资源科学合理配置，推进低效、闲置存量资源盘活和节约集约利用，根据原国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）、《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）、安徽省原国土资源厅《关于印发促进低效建设用地再开发利用工作的意见（试行）的通知》（皖国土资〔2016〕151号）、《关于推进经开区高质量发展的实施意见》（旌办发〔2022〕22号）等文件精神，结合我县实际，特制定本实施方案。

## 一、指导思想

全面落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，围绕工业富县战略，坚持提质扩量增效、亩均论英雄，加快旌德县工业项目“标准地”改革，以推动实现高质量发展为目标，对旌德经济开发区范围内企业用地进行核查，准确界定闲置土地和低效用地，确定处置方案，依法处置。工作中坚持“政府推动、分类处置，依法办事、规范有序”的原则，不断优化产业布局，促进优胜劣汰，推动产业转型和新旧动能转换，实现经济高质量发



展。

## 二、认定标准

### （一）闲置工业用地

根据规划用途为工业用地的，具备以下情形之一的，认定为闲置（工业）土地：

1.国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满1年未动工开发的国有建设用地。

2.已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足1/3或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满1年的国有建设用地。

（二）低效工业用地具备以下情形之一的，认定为低效利用工业用地：

1.未达到闲置土地认定标准，因资金、经营、管理等原因，停工1年及以上的；或项目竣工投产后，连续停产满2年的工业项目用地。

2.未达到闲置土地认定标准，已开工建设但未按照出让合同或投资协议要求和标准生产建设的。

3.正式投产满3年，2020年、2021年两年亩均税收均值低于1万元/年（不含土地使用税及房产税）的工业项目，两年为实施



期限，以后每两年结合园区发展实际适当提高亩均税收低效认定门槛。

4.已进入司法处置并且企业已停工停产的工业用地。

5.国家产业政策规定的禁止类、淘汰类工业项目用地；不符合安全生产、环保和消防等要求，经整改仍达不到要求的工业项目；法律法规规定的其他低效用地情形。

### 三、审核认定

由工作专班参照认定标准对园区内符合条件的企业进行全面核查，内容包括：企业信息、用地情况、企业厂区（厂房）建设现状情况和纳税情况等。对符合闲置低效工业用地标准的企业，填写《旌德经开区闲置低效工业用地企业基本情况表》（见附件），连同核查材料共同上报旌德经开区闲置低效工业用地盘活处置工作领导小组审定。审定结果书面反馈给企业，对结果异议的，给予一次重新核实机会；最终审核认定结果以《旌德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》（国土资源部令第53号）执行。

1.对于企业原因造成的闲置土地，及时开展调查认定，依法



依规收缴土地闲置费或收回土地使用权。

2.对于非企业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、延长动工开发期限、调整新的规划条件、协议有偿收回等方式处置。其中,除按法律规定、合同约定应收回的情形外,闲置工业用地可以转让、合作开发等方式盘活利用;依据规划改变用途的,经县政府批准后,按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续。

### (二) 低效工业用地处置方式

1. **增资改造。**不涉及改变土地用途的前提下,与土地使用权人签订补充协议,限期追加投资继续开发,通过增加固定资产投资,提高容积率或建筑密度等方式提升用地效益。并签订《工业项目用地监管合同》。

2. **引导转让。**符合规划的前提下,支持优势企业通过联合经营、兼并重组、股权收购、资产收购、司法拍卖、协议转让等市场化方式盘活低效工业企业资产,实施新项目,提高亩均产出。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。

3. **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,对宗地内连片空闲土地超过5亩的进行分割。由政府相关部门按基准地价评估回购。



**4. 回购储备。**对于停工、停产自身无能力提升改造的企业，由政府相关部门依法回购。收回土地使用权价格按基准地价评估确定，对被收回土地范围内的建筑物或在建工程（包括围墙、水泥坪等构筑物），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。

**5. 取缔关停。**对不符合产业规划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，由政府相关部门对土地和地上附着物进行回购。对“僵尸企业”、破产企业依法进行拍卖、重整或清算。

### 五、保障措施

#### （一）组织保障

成立以县委副书记任组长，分管县长任副组长，相关职能部门（单位）负责人为成员的工作领导小组，负责旌德经开区闲置低效工业用地的认定、处置，研究协调闲置低效用地盘活处置过程中的重要事项。领导小组下设办公室，具体负责处置日常事务。

#### （二）明确责任分工

1.县经开区管委会牵头负责经开区范围内闲置低效工业用地盘活处置工作。

2.县科技商务经信局(县亩均办)针对产业发展实际，开展工业企业“亩均效益”综合评价，作为闲置低效工业用地盘活处置依据。





3.县自然资源规划局负责对闲置、未按出让合同建设及宗地内连片空闲土地达到5亩及以上的工业用地进行摸排，提出认定意见。负责闲置低效用地企业不动产价值评估工作。

4.县招商合作中心负责对未按投资协议要求投产达效的项目进行摸排、认定，提出初步意见。

5.县应急局、县生态环境分局、县税务局、县市场监管局、县城管执法局等职能部门负责依法加大对低效用地企业违法行为查处力度。

6.县法院加快对破产企业的重整或清算进度，在拍卖处置前，经开区按照产业布局要求，确定拍卖地块的准入条件，并以函件形式告知法院，由法院在拍卖公告中依法予以明确，防止再次成为低效用地。

7.县供电公司负责依法及时采取用电处置工作。

8.国有公司负责将拟收购企业申报退二优二项目资金，配合开展资产处置及厂房拆、建等工作。

9.金融部门加快退二优二项目的审批进度，确保项目资金落实，并及时拨付资金。

### （三）政策保障

1.政府部门协议回购的低效用地用于符合旌德经开区产业政策的项目，在回购及转让给新项目过程中，产生的税费，完善



手续后，县财政局将涉及的税收地方部分进行依法处置。

2.在回购及转让过程中，被处置企业拖欠的土地使用税及滞纳金，依法收缴。对于特殊情况，依法采取“一事一议”的方式，经领导小组研究，根据实际情况，酌定收缴比例。

3.在资产转让过程中，县自然资源规划局、县住建局、县税务局、县市场监管局、县消防大队等部门依法协助积极办理各项证件。

4.对被认定为闲置低效工业用地的企业，暂缓办理转让、出租、抵押和变更登记等手续；县科技商务经信局等相关部门暂停办理优惠政策兑现；县住建局暂停办理施工规划等手续；县生态环境分局、县应急局暂停办理环评、安评手续；金融及担保部门暂停办理融资担保；税务部门加大税收清欠力度，对拖欠土地使用税及滞纳金的企业及时足额征收到位；供电供水供气部门要配合执法部门依法查处。

#### （四）资金保障

回购资金由政府部门及园区专项债等提升项目融资贷款保障。

### 六、其他事项

本实施方案自发布之日起实施，具体由闲置低效工业用地盘活工作领导小组办公室会同相关部门负责解释。





- 附件：1.旌德经开区盘活处置闲置低效工业用地工作领导小组
- 2.旌德经开区闲置低效工业用地企业基本情况表

附件 1

## 旌德经开区闲置低效工业用地盘活处置 工作领导小组

组    长：张  军  县委副书记  
副 组 长：傅  巍  县政府副县长  
成    员：周家青  县人民法院副院长  
张  静  县政府办主任  
傅世恩  旌德经开区管委会主任  
潘智星  县发改委主任  
高庆华  县自然资源规划局局长  
程  飞  县科技商务经信局局长  
王  斌  县公安局政委  
鲍童德  县财政局局长  
朱园园  县住建局局长  
包忠平  县农业农村水利局局长  
姚盈民  县应急管理局局长  
周成辉  县市场监管局局长  
金新木  县数据资源管理局局长



汪世友 县城管执法局局长  
张 峰 县生态环境分局党组书记  
饶卫国 县税务局局长  
潘小辉 县招商合作服务中心主任  
何艳华 旌阳镇党委副书记、镇长  
江 宾 县国控集团董事长  
朱永建 县工投公司董事长  
汪长亮 县供电公司总经理

领导小组下设办公室，办公室设在经开区管委会，傅世恩同志兼任办公室主任，朱永建、江书勤、马学军同志为副主任，成员为县法院、县公安局、县自然资源规划局、县市场监管局、县应急管理局、县生态环境分局、县住建局、县税务局各 1 名工作人员，旌德经开区 3 名工作人员。



附件 2

## 旌德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：土地出让面积		亩	
	建筑面积		平方米	
	建筑占地面积		平方米	
	土地取得时间		年 月	
	停产时间		年 月	
贡献情况	亩产税收	上一年	万元	
拟认定情况：				
拟处置方案：				



县领导组审核意见：

年 月 日