

寿县人民政府办公室关于进一步盘活利用 全县工业企业闲置土地和低效用地的 实施意见（试行）

寿政办〔2019〕17号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实最严格的节约集约用地制度，进一步盘活全县工业企业用地，提高土地利用效率，推进节约集约用地，根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）和《安徽省国土资源厅关于贯彻落实加快调结构转方式促升级行动计划的实施意见》（皖国土资〔2016〕40号）、《自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策的函》、《安徽省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）和《安徽省国土资源厅关于印发低效建设用地认定标准的通知》（皖国土资函〔2017〕1037号）等规定，结合我县实际，制定本实施意见。

一、目标任务

通过盘活工业企业闲置土地和低效用地，进一步优化各乡镇、园区土地资源配置，推进闲置土地和低效用地再开发利用，提高土地利用质量和效益，缓解用地计划不足等用地瓶颈，充分挖掘存量国有建设用地资源，提高土地节约集约利用水平。

二、适用范围

在各乡镇、寿县经济开发区（包括新桥国际产业园、寿县蜀山现代产业园和县工业园）辖区范围内的工业（含仓储）用地。

三、适用对象

闲置土地和低效用地以宗地为单位。

（一）闲置土地认定。符合以下情形之一的，认定为闲置土地：

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一年未动工开发的国有建设用地；

2.已动工开发建设但已完成开发建设面积占应动工开发建设总面积不足 1/3 或者已投资额占总投资额不足 25%，且未经原批准用地的人民政府批准，中止开发建设满一年的。

（二）低效用地认定。符合以下情形之一的，认定为低效用地：

1.未按期完成开发建设。虽未达到闲置土地认定标准，但在

合同约定的建设工期内未按期完成全部开发建设或投资强度、建筑系数、容积率等控制指标未达到合同约定的标准、仍有调整利用空间的建设用地；

2.工业企业厂区内连片空闲土地超过 10 亩的工业企业用地；

3.国家产业政策规定的禁止类、淘汰类工业用地；

4.不符合安全生产和环保等要求的工业用地；

5.布局散乱、设施落后，规划确定改造的工业企业；

6.无实体生产经营、擅自改变工业用地用途或亩均税收和工业产值均未达到投资约定数额，经督办仍无实质性改变的工业用地。

四、处置方式

（一）闲置土地处置方式

1.属于企业自身原因造成土地闲置的，超过土地出让合同约定动工开发时间满一年未动工的，限 3 个月内开工建设，3 个月内未动工的，按土地出让价款的 20%依法征缴土地闲置费；满两年未动工的，限 3 个月内开工建设，3 个月内未动工的，无偿收回土地使用权。

2.属于政府、政府有关部门原因造成的闲置土地，要区分具体情况：对于因政府及开发园区未按约定履行拆迁安置、前期开发、及时交地等义务而导致土地闲置的，应及时与土地使用权人

签订补充协议，重新约定“净地”交付期限，为项目动工创造必要条件；在约定的期限内仍未能达到“净地”标准，要明确造成闲置的政府及有关部门相应责任后，采取退回实际缴纳的土地出让金收回土地使用权。对于因国家重大政策调整和重大产业政策调整、政府修改规划或规划建设条件、文物保护、产业布局调整、国际市场原因以及不可抗力等原因，造成土地确实无法按原规划建设条件动工建设的，可以采取退回实际缴纳的土地出让金的方式收回土地使用权，对已缴清土地出让价款、落实项目资金，已办理土地权属登记的可置换其他价值相当、用途相同的国有建设用地。

（二）低效用地处置方式

1. 协商回购。项目已开工但未竣工且无续建意愿，或项目已竣工但目前处于停产状态且复工无望的，或已投产无继续投产条件的，对企业符合规划建设的固定资产投资，经有资质的中介机构评估后，按评估价格 70% 协议收回土地使用权及地上附属物等。

2. 增资技改。低效工业用地再开发不涉及改变土地用途等使用条件的，由原土地使用权人通过追加投资等方式继续开发。通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率。在符合规划、环保、不改变土地用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

3. 转型升级。在符合相关规划的前提下，经县政府批准，利

用现有房屋和土地，兴办科技研发、健康养老、工业旅游、众创空间、生产性服务业、“互联网+”等新业态的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策，过渡期为5年。

五、处置程序

盘活利用工业企业闲置土地和低效用地，按照调查摸排、核查认定、制订方案、实施盘活的程序进行。主要为：

（一）调查摸排。由各乡镇政府和园区管委会开展辖区范围内工业企业闲置土地和低效用地摸排登记，掌握企业具体经营状况。主要为：

一是企业信息。包括企业名称、行业类型、法定代表人、联系人及联系方式等；

二是用地情况。包括用地面积、不动产证号、土地取得方式等；

三是企业厂房建设现状情况。包括建筑结构类型、现状容积率、建筑密度等；

四是企业经营情况。包括生产情况、停产转租、年缴税收、年度用电量、务工人员数等，是否存在擅自改变土地用途等。

（二）核查认定。对符合本文规定的“闲置土地认定”和“低效用地认定”情形之一的企业，由各乡镇政府和园区管委会认定为闲置土地或低效用地。

（三）制订方案。经各乡镇政府和园区管委会核查认定为闲置土地或低效用地的，要制定包括企业情况、用地情况、闲置或低效用地类型及认定依据等内容的盘活利用方案，并与企业签订盘活利用协议。新桥国际产业园辖区内的工业企业盘活利用方案须经新桥国际产业园管委会研究审核；寿县蜀山现代产业园辖区内的工业企业盘活利用方案须经寿县蜀山现代产业园管委会研究审核；各乡镇、县工业园区辖区内的工业企业盘活利用方案经乡镇、县工业园区初审后，报县工业经济领导组研究审核。工业企业盘活利用方案由新桥国际产业园管委会、寿县蜀山现代产业园管委会和县工业项目领导组分别以正式文件上报县土委会办公会议审议决定。

（四）实施盘活。根据经批准的盘活利用方案，各乡镇、园区管委会、相关职能部门按照闲置和低效工业用地处置职责分工，负责具体落实。各乡镇政府、园区管委会是处置本辖区内闲置土地和低效用地工作的责任主体，负责低效用地的认定，开展闲置土地和低效用地的具体处置工作。县自然资源部门负责提供相关用地权属基础数据，甄别不符合城乡建设规划的工业企业等相关工作；县发改、经信等部门负责国家重大政策和产业政策相符性审核把关等工作；县生态环境部门负责提供不符合环保要求的工业企业等工作；县应急管理部门负责提供不符合安全生产条件的

寿县人民政府行政规范性文件

工业企业等工作。对闲置和低效工业用地盘活利用，要规范流程管理，建立完备的管理档案。

本实施意见（试行）由县自然资源局负责解释，自发布之日起执行。

2019年8月6日