龙港市实施低效工业用地专项清理整治助推传统制造业升级行动工作方案

为进一步加快低效工业用地专项清理整治，积极盘活存量土地，促进土地集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）《浙江省人民政府关于深化“亩均论英雄”改革的指导意见》和《温州市低效工业项目整治提升工作指导意见》等法规和文件精神，结合我市实际情况，特制定本工作方案。

一、总体要求

以“亩均论英雄”为导向，以盘活资产、提升承载力、提高工业用地效益为目标，按照效益优先、集约节约、依法依规、分类处置的原则，综合运用法律、经济、行政等手段，加快处置低效工业用地，大力引导低效工业项目内涵式挖潜、集约化利用、规范化流转，提高土地及厂房利用效率，促进我市工业经济高质量发展。

二、工作目标

通过两年努力，完成全市亩均税收5万元以下工业企业整治，完成“供而未用”“用而未尽”“建而未投”“投而未达”等低效工业项目整治3000亩以上。2021年以龙港新城、湖前双龙工业区、彩虹大道两侧企业为试点，完成闲置、低效工业项目整治800亩以上。2022年，在全市全面推开，基本完成全市闲置、低效工业用地清理整治工作，为传统制造业改造提升2.0版提供坚实的土地要素保障。

三、整治范围

低效工业用地（指用地10亩以上的工业项目）清理整治是指“供而未用”“用而未尽”、低效使用工业用地的清理整治。主要包括：

**1.供而未用工业用地。**是指使用权人超过《土地出让合同》规定的动工日期满一年未动工开发和已动工开发但开发用地面积占应动工开发用地总面积不足1/3或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满一年的工业用地。

**2.用而未尽工业用地。**是指虽未达到闲置土地标准，但在《土地出让合同》规定的建设期满，实际容积率未达到《土地出让合同》约定，土地开发建设面积不足70%或者未开发用地面积达到5亩（含）以上的工业用地。

**3.低效使用工业用地。**是指龙港经济开发区内企业连续两年亩产税收低于5万元，龙港经济开发区外企业连续两年亩产税收低于3万元的工业用地（合同约定建设期内暂不列入整治范围），亩均税收参照全市工业企业“亩均效益”综合评价亩均税收计算方式；国家规定的禁止类、淘汰类产业使用的工业用地；存在安全生产隐患或环保问题且无法整改的工业用地；违反招商履约合同，擅自改变用途的工业用地。

四、处置程序

**（一）全面排查，确定整治对象（2021年1月—3月）**

**1.全面排查。**由市新城开发建设中心、市经济发展局、市自然资源与规划建设局牵头，有关片区配合，对工业项目开展“拉网式”排查，全面查清用地、建设、生产经营、纳税等情况，分类提出供而未用、用而未尽和低效使用工业用地清理整治对象（以下简称三类整治对象），并将核查内容报市低效工业用地清理整治工作领导小组办公室（以下简称低效整治办）。

**2.确定对象。**低效整治办牵头组织相关部门对各整治主体上报的三类整治对象情况审核认定后，将认定情况在媒体进行公示。对经公示确定为三类整治对象的，由低效整治办报整治领导小组集体研究给予确定。

**3.挂牌警示。**对公布的低效工业用地企业，由市新城开发建设中心或市经济发展局对其黄牌警示，在企业门口张贴统一标牌。

**（二）逐一约谈，督促主动整改（2021年4月）**

对列入三类整治对象的用地单位，由市新城开发建设中心、市经济发展局等有关部门对照法律法规和投资协议要求对其主要负责人逐一开展约谈工作，在约谈时必须明确指出用地单位存在的低效用地类型、后续整治措施。在约谈期间内，若用地单位承诺开展建设、投资、重组等整改措施的，且整改措施符合相关要求的，在用地单位提出详细整改计划并经市经济发展局、市自然资源与规划建设局等部门联合审查同意后，可允许用地单位在6个月内启动自行整改工作（需要基础设施建设的应在1年内自行完成整改，整改期限内不适用整治倒逼措施）。若6个月内未启动整改的，虽已启动整改但进度未达到要求的或整改后仍属于低效工业用地的，从严对标开展整治。整改到期后，若整改到位的，可从三类整治对象中移除。

**（三）精准施策，实施分类整治（2021年6月—2021年12月）**

 **1.“供而未用”工业用地整治。**由市自然资源与规划建设局牵头，对全市“供而未用”工业用地进行全面排查，并对土地闲置原因进行认定，按照《闲置土地处置办法》相关规定予以处置。

**（1）限期开工。**对超过约定、规定的开工日期但未满一年的违约宗地，可向土地使用者下达《责令限期动工通知书》，要求必须在三个月内开工。项目开工时用地单位要书面通知市自然资源与规划建设局现场确认。同时，签订补充协议，重新约定开工、竣工期限和违约责任，从补充协议约定的开工日期起，延长开工期限最长不得超过一年。

**（2）补缴土地闲置费。**对超过约定、规定的开工日期满一年、不足两年的，市自然资源与规划建设局负责向土地使用者按土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费。

**（3）土地处置方式。一是协议有偿收回，**对企业无法完成开发的，可协商有偿收回，纳入政府储备。因企业原因造成土地闲置的，可按不高于一年期存款基准利率以复利测算土地增值收益确定收回价格；因政府原因造成土地闲置的，协商确定土地收回价格。**二是无偿收回，**因企业原因超过约定、规定开工日期满两年的，由政府依据出让合同无偿收回国有建设用地使用权，闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。**三是置换土地，**对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换“价值相当、用途相同”的国有建设用地，涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明置换土地。

**2.“用而未尽”、低效使用工业用地等两类低效工业项目整治。**由市新城开发建设中心、市经济发展局和市自然资源与规划建设局牵头，对认定后的低效工业用地企业，强化政策倒逼，严格执法监督，开展全方位、立体式的整治。

**（1）依法拆违。**对未依法批准、不符合建设规划和土地利用总体规划的地上建筑物或新增违法建筑依法及时处理，对依法应当拆除的，一律予以拆除。

**（2）安排节能限电。**对依法可以采取节能限电措施的低效工业用地企业，一律采取节能限电措施。

**（3）实行差别化政策。**对列入低效工业用地的企业在用电、用水、用气、排污等资源要素配置上可参照我市相关政策实施差别化措施。

**（4）要素调控。**对列入低效工业用地且不能完成自行整改的企业不再享受各级财政扶持和奖励政策；不予安排新增用能指标，实行用能限额控制；不新增排污权指标；取消享受政府性转贷资金使用资格（经市经济发展局认定的重点帮扶对象除外）；不得为低效工业用地办理抵押登记；取消享受政府性转贷资金使用资格；引导各金融机构对闲置和低效工业用地企业、“僵尸企业”的授信方式、授信额度进行有效管控。

**（5）严格限制工业用地转让和续期。**对列入三类整治对象名单的企业，市场监管部门暂停办理股权转让变更手续；不动产登记部门暂停办理相关不动产权转让变更登记手续，在办理查封登记时，需主动向法院进行资产处置风险提醒，要求拍卖公告中设置特别提醒事项。对列入三类整治对象的工业用地，在整治完成前暂停办理工业用地使用权到期续期手续，整治不到位的由市自然资源与规划建设局及时对不动产进行评估收购。

**（6）税务辅导和税收风险核查。**重点加强对低效工业用地企业的税收征管及风险管理工作，强化征收管理、防止漏征漏管，严肃查处各类税收违法行为。

**（7）推进监管整治常态化。**由部门开展联合执法，形成监管整治高压态势，加大对违法行为的处罚力度，对限期不能整改到位且依法应当关停的，予以关停。

**（8）政府收储。**对自行整改、整治倒逼后仍被认定为低效使用工业用地或拒不执行的企业、关停企业的未开发工业用地，由龙港市人民政府协议收回，其中合同规定属地政府有优先回购权的，实行优先回购，土地回购价格按合同约定或相关文件规定执行。

**（9）司法拍卖工业项目接续管理。**建立健全府院联动机制，加强司法拍卖工业项目接续管理，法院在拍卖处置工业项目时要参照工业“标准地”制度管理，在拍卖前设置产业导向、亩均效益等指导性要求，并在拍卖公告中予以明确。拍卖工业项目已签订项目投资合同的，可按原合同约定的产业导向、投资强度、亩均效益等要求，作为龙港市政府意见在法院拍卖公告中予以提示。拍卖工业项目没有签订项目投资合同或没有约定产业导向、投资强度、亩均效益等要求，法院应征求龙港市经济发展局意见，并将意见在法院拍卖公告中予以提示。

五、工作要求

**1.加强组织保障。**为加强全面领导，成立龙港市低效工业用地专项清理整治工作领导小组（详见附件），具体指导和协调推进专项清理整治工作，领导小组下设办公室，负责整治对象审核、任务分解、问题收集、督促考核、数据库建立等具体工作。领导小组实行月例会制度，及时听取工作进度，协调解决整治工作中涉及的重大问题。各相关部门也要成立专门工作组，进行集中攻坚。整治过程中，供而未用、用而未尽土地清理整治工作由市自然资源与规划建设局总牵头，低效使用土地清理整治工作由市经济发展局总牵头。

**2.形成工作合力。**各部门要各司其职、各负其责，形成合力。市经济发展局负责整改项目的产业定位、投资强度、亩均产出等指标的审核确认工作，对整治对象实施节能限电、依法取消享受政府奖励政策等工作；市财政局负责整治所需经费的筹集和拨付工作；市自然资源与规划建设局负责对《土地出让合同》约定内容的认定，开展闲置土地违法用地查处和用地开竣工履约时间调整并实施全域整治等土地整理项目，负责对违章建筑的认定工作，负责对整治对象开展环保专项检查，及时下达处罚和整改措施；市应急管理局负责开展安全生产专项检查；市市场监督管理局负责企业违法经营行为的查处；市综合行政执法局负责违法建筑的拆除工作；市税务局负责合适企业税收入库情况，查处各类税收违法行为；市新城开发建设中心要负责属地企业相关整治工作；市行政审批局负责自行整改企业项目的各项审批工作和涉及股权转让行为的审查工作。

**3.大力营造氛围。**各相关部门、各媒体平台要对专项整治行动和政策法规进行广泛宣传，使广大群众和企事业单位充分认识到开展低效工业用地清理整治是进一步优化龙港市营商环境，提高节约集约用地水平，促进工业经济高质量转型的重要举措，为整治行动创造良好的外部环境。

**4.突出长效管理。**各相关部门要按照边整治边总结的要求，及时提炼工业用地绩效提升长效管理机制，对新落地的项目要严把准入关，强化事中事后监管，从严杜绝新低效使用土地情况的发生。

附件：

龙港市低效工业用地专项清理整治工作

领导小组

进一步加快低效工业用地专项清理整治，积极盘活存量土地，提高土地集约利用，决定成立龙港市低效工业用地专项清理整治工作领导小组，具体名单如下：

组 长：何宗静 市委副书记、市长

副组长：王高博 市委常委、常务副市长

 黄振国 副市长

成 员：胡碧群 市自然资源与规划建设局局长

 温从明 市经济发展局局长

王 骏 市财政局副局长

缪维宝 市应急管理局局长

杨志敏 市市场监督管理局局长

方以军 市综合行政执法局局长

金可坚 市税务局局长

叶德腾 市新城开发建设中心主任

金孟渡 市行政审批局局长

领导小组下设办公室，办公室设市自然资源与规划建设局，胡碧群同志兼任办公室主任。具体负责制定实施清理计划，细化目标任务年度化责任节点，定期将每月工作进展报送至温州市自然资源与规划建设局。