**伊川县先进制造业开发区低效工业用地盘活利用工作方案**

（征求意见稿）

为认真贯彻落实省、市、县深化用地提质增效的要求，进一步做好开发区内低效工业用地盘活利用工作，提高土地节约集约利用水平，促进县域经济高质量发展。根据河南省人民政府办公厅《关于实施河南省开发区标准体系及基准值（试行）》的通知（豫政办〔2022〕43号）、洛阳市人民政府办公室关于印发《洛阳市产业集聚区用地提质增效行动方案》（洛政办[2021]16号）、《洛阳市人民代表大会常务委员会关于促进开发区低效工业用地盘活利用的决定》结合实际，现就加快开发区低效工业用地盘活利用工作提出如下工作方案：

一、工作目标

 力争3年通过开展低效工业用地盘活利用集中处置行动，认真查处和纠正在土地利用中的不合法行为，不断规范土地市场秩序，切实提升开发区内土地管理水平，从而实现开发区内投资强度平均水平超480万元/亩，每年亩均税收平均水平达到16万元/亩以上。园区发展活力进一步突显、发展质量进一步提升、发展效益进一步增强，助推县域经济高质量发展。

二、低效工业用地认定

本方案所称低效工业用地，是指开发区内已动工建设或者开发利用，虽不属于闲置土地，但开发程度、投入产出、亩均税收等有关指标未达到土地出让或投资合同（协议）约定或者不符合有关规定要求，经综合分析认定具有提升利用空间的存量工业用地

（一）认定标准

有下列情形之一的，可以认定为低效工业用地：

1、开发未完成。项目已动工开发建设，其开发建设用地总面积已超过应动工开发建设用地总面积的三分之一且建设工程投资额已超过总投资额的25%，但开发建设未完工，且未经原用地批准机关批准的已停止开发建设一年以上的工业用地。

2、产出效益差。项目用地已经依约建成，企业处于未投产、未正常经营状态；虽有生产但投资强度、税收、产值等指标未达到合同（协议）约定的要求（土地出让合同有约定的，以土地出让合同为准；土地出让合同未约定的，以入园合同为准；入园合同未约定的，依次以县级、市级、省级投资准入标准或国家规定的最低标准为依据）；亩均税收连续三年低于开发区平均亩均税收的60%（对劳动密集型企业可按行业平均亩均税收考核）。

3、集约程度低。项目已经建成、企业正常生产，但建筑系数、容积率、绿地率等未达到工业项目建设用地控制指标要求；或者已达到控制指标但根据项目利用现状，仍有调整盘活、提升利用空间的工业用地

4、进入破产程序，企业已停工停产的工业用地。

（二）认定程序

低效工业用地以宗地为单位，按以下程序认定：

1、调查取证。通过现场排查、调阅资料、查询档案等方式进行调查取证，查清土地、房屋权属、位置、面积、批准用途、土地出让金缴纳和土地开发利用、企业纳税、生产运营、投产达效等情况。

 2、审核认定。开发区低效工业用地领导小组组织自然资源、工信、发改、税务、金融、生态环境、住房和城乡建设等相关部门，根据低效工业用地认定标准所列情形和调查取证结果，综合分析认定低效工业用地，出具认定意见。认定意见书面送达相关用地单位。

用地单位对认定意见有异议的，可在收到书面认定意见之日起30日内向低效工业用地领导小组办公室，并提供相关依据和佐证材料，开发区低效工业用地领导小组予以复核。

三、盘活方式及处置措施

（一）盘活方式

经认定为低效工业用地项目按以下方式进行盘活利用：

1、 依约整改。对产业类型符合开发区发展方向，企业有意愿有能力进行整改的，可由县政府与企业签订补充协议，约定整改期限和整改目标。经批准，在不改变工业用途前提下，企业在原用地范围内进行升级改造，利用地下空间或者提高建筑容积率的，不再增收土地价款。

2、合作经营。政府部门可协助低效工业用地企业引入新的投资主体，在不改变土地用途的情况下，采取合作、兼并重组等方式投资建设。涉及原企业的国有建设用地使用权及房屋所有权转移的，应按规定办理相关登记手续。

3、引导转让。对企业已进行土地开发，但短期内难以继续开发或达到预期目标的，可引导企业将全部或部分土地使用权转让给招商引资项目使用。涉及分割转让造成剩余土地相关指标突破原标准的，按转让后实际情况予以认定。

4、协商回购。对企业无法按照土地出让合同、投资约定开发的或产出水平偏低的工业用地，可采取协商方式，依法有偿回购土地使用权及地上附着物。

5、司法处置。对无法生产或者无法恢复生产的企业，支持进入破产程序。人民法院在处置工业用地时，应加快审理，利用府院联动机制，公示工业用地产业准入和相关要求，推进资源要素重新流动。

6、退二进三。在规划控制区域内、结合规划的要求拟调整为第三产业的工业企业，由县政府收储。

（二）处置措施

经认定为低效土地的工业项目按照以下措施处置:

1. 项目方与开发区签订《履约监管协议》约定投资强度、产出效益、能耗指标、环境标准、建设周期、行业类别、退园机制等相关条款。项目方须采取追加投资、转型升级、技术改造、提能降耗等措施，编制详细可行的整改计划并按计划落实，整改期原则上不超过1年，整改复杂的可延期1年，投资监管做好落实监督，整改后的各项经济指标需达到省、市、县对开发区的要求，整改后仍达不到要求追究其违约责任；

 2、涉及已批未供即用的招商引资项目，解除原《投资协议》，限期完成土地摘牌，可优先考虑原项目方或协商退园；

3、涉及涉法涉诉、司法查封的企业，政法机关牵头，相关单位配合，理清闲置低效土地债权债务关系，以司法拍卖、引入社会资本等多种方式依法处置,推进债务化解和土地资产盘活。

4、对于退园企业，按照原《入园协议》或开发区近三年平均亩均税收，清算追缴与亩均税收标准等额的补偿费用。停止企业的各级财政优惠、扶持和奖励政策并予以追缴。项目方自行建设的建筑物、构筑物及其附属设施和土方工程等不动产，经第三方评估机构依法评估后，给予适当补偿。土地按原出让时价格补偿后收回。特殊情况经会议研究确定。

5、不积极配合低效土地盘活的企业，各相关部门按照职责加强管理。自然资源部门依法按照土地出让成交总价款征缴土地闲置费，对被认定为超出建设期且连续三年未有产出的工业用地，按上限征收土地使用税,限制其报名参与县域内其他土地竞买；财政部门停止企业的各级财政优惠、扶持和奖励政策并予以追缴；税务部门建立开发区内企业税源监控数据库，对明显低于开发区内亩均税收平均水平的企业，纳入日常纳税评估案源库，进行重点评估；供电、供水等要素保障部门加强对低效工业用地企业的供电、供水的日常监管，依法采取相应管控措施；环境保护、应急管理、金融等部门加强对低效工业用地企业的日常监管，增加执法检查频次和抽查比例；各部门按照各自权限从严、从重、从快查处此类企业，列入行业黑名单。

6、按期完成低效工业用地盘活的企业实施奖励政策，各项指标达到省定目标要求的，经认定后予以奖励。

四、工作机制

成立开发区低效工业用地领导小组，纪委、法院、公安、自然资源、发改、财政、科工、税务、环保、住建、应急管理、市场监管、统计、商务、金融、电力以及开发区管委会等相关单位抽调一名专业人员成立专班，集中办公，全面调查开发区内企业的入园情况、投资强度、亩均税收、建设现状、土地使用等基本情况，并建立台账形成开发区低效工业用地认定目录，经领导小组研究后出具认定意见。根据认定目录“一企一策”、“分门别类”形成包括处置措施、单位职责、完成时限的工作清单，逐步实施低效工业用地盘活。