台前县先进制造业开发区低效工业用地盘活

实 施 方 案

（征求意见稿）

为进一步优化土地资源配置和节约集约利用，促进先进制造业开发区“二次创业”和县域经济高质量发展，依法有序开展先进制造业开发区低效工业用地认定和盘活利用工作，按照《河南省国土资源厅办公室关于印发<河南省推进城镇低效用地再开发工作实施方案>》（豫国土资办发〔2018〕28号）、《河南省人民政府关于推进先进制造业开发区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）要求，结合我县实际。制定本实施方案。

一、概述定义

低效用地盘活是指按照相关规定和程序，通过产业转型升级、土地重组回购“腾笼换鸟”、提高容积率等方式，以提高工业项目用地利用效率和投入产出水平为目标，实现土地二次开发和利用。坚持政府主导、规划先行，坚持市场取向、因势利导，坚持维护权益、利益共享，坚持一地一策、规范运作，以提高土地资源对经济社会发展的持续保障能力，优化用地结构，提升土地节约集约利用水平。

二、认定类型

**（一）产业转型类：**国家禁止类、淘汰类产业用地，不符合环保标准和安全生产要求的工业用地，转型升级及“退二优二”的工业用地，政府列入“关停并转”范围的工业用地。

**（二）停建缓建类：**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（不包括取得土地使用权的费用和向国家缴纳的税费）已超过总投资额的25%，不构成闲置用地的。

**（三）开发未达标类：**项目已开发建设完工投产，但其土地出让合同设定的建筑容积率、建筑密度、投资强度、产出强度、建筑系数、绿地率、行政办公和生活服务设施配套用地比例7项指标中有未达到约定条件要求，已存在违约事实的工业企业用地。

**（四）停产半停产类：**项目用地已经依法组织竣工验收合格，未产生经营利润时间超过2年以上的。

**（五）其他低效用地：**经县先进制造业开发区“百园增效”工作领导小组（以下简称“领导小组”）认定的其他低效利用存量建设用地。

三、主要途径

**（一）限期开发。**自认定之日，先进制造业开发区管理机构可与低效用地产权人或开发主体签订《低效用地再开发监管协议》，约定投资强度、亩均税收等监管目标、奖励措施、退出机制。限期完成开发建设，完成原合同约定的投资强度、容积率等相关要求。到期仍未履约的，严格按约定处置，追究其违约责任。

**（二）转型升级。**在符合空间规划、产业发展布局规划和不改变土地用途的前提下，经批准在原用地范围内进行技术改造、通过建多层厂房或实施厂房改造加层增资扩产而增加建筑容积率。鼓励通过租赁、企业重组、零地招商等方式，推动企业转型升级和技术改造。

**（三）鼓励流转。**对符合园区规划、产业政策的项目，由于项目资金、预期收益等原因，短期内难以继续开发或难以达到预期目标的，鼓励企业依法转让国有建设用地使用权。允许市场主体收购相邻多宗企业（含个人）低效用地地块，办理土地使用权转让手续，进行集中开发利用。

**（四）协议收回。**对不能通过升级改造、合作转让等方式盘活的低效用地，通过协商后以协议方式收回部分或者全部土地使用权，重新安排使用。

四、组织实施

**（一）摸底建库。**“领导小组”办公室牵头组织开展低效工业用地专项调查,全面查清低效用地的面积、宗数、位置等基本情况并标图入库，建立低效用地清单，形成包括地块基本信息、形成原因、处置措施、完成时限、责任单位等要素的工作台帐。经县政府审查汇总后,报省自然资源厅备案入库。

**（二）工作方案。**“领导小组”组织发改、工信、生态环境、住建、自然资源、税务等相关部门，根据国土空间规划、产业政策、经济状况、企业生产经营等情况制定先进制造业开发区低效工业用地盘活利用工作方案,明确低效用地认定标准、处置办法、奖励标准、倒逼机制、保障措施、年度处置任务等内容，报辖县政府批准后，向社会公布，组织实施。

**（三）盘活措施。**按照不同低效工业用地类别，根据产权人的开发意愿、招商引资政策和政府收储计划，结合实际，“一宗一策”研究制定低效用地的盘活措施，促进低效工业用地再开发。

五、保障措施

**（一）加强组织领导。**建立低效工业用地再开发利用协调机制，落实好低效用地再开发各项政策，解决好再开发利用过程中遇到的问题。对先进制造业开发区范围内的项目用地，先进制造业开发区管委会相关职能部门要会同县直有关部门，按照职能分工，对低效用地进行核算和认定，共同做好低效用地处置工作。

**（二）强化制度建设。**严格确定再开发范围，规范推进再开发行为，建立再开发项目信息公开制度，规范土地市场秩序，涉及出让的必须开展地价评估、集体决策、结果公示。

**（三）严格规范管理。**严格控制低效工业用地再开发政策的适用范围，规范工作程序，严格执行土地出让相关规定。县自然资源局要会同有关部门，依据土地利用总体规划和城镇规划，组织编制低效用地再开发利用专项规划。专项规划经上级自然资源管理部门核定，报县政府批准后实施。

**（四）倒逼盘活机制。**凡被认定为土地低效利用又不主动配合整改的企业，盘活到期后，不再享受各级财政扶持和奖励政策（原有优惠政策未到期的，到期后不再享受），实施供电、供水、燃气等资源要素差别化政策。强化减排控制，对高水耗企业执行差别水价政策；对能源消耗超过现有国家和省级单位产品能耗（电耗）限额标准的企业，执行惩罚性电价政策；对被列入禁止类和限制类产业目录的企业执行差别用电政策。金融监管部门加强与金融机构、资金管理平台公司信息沟通对接，建立低效用地项目的信息交流机制，引导金融机构以“限制粗放低效用地、支持节约集约用地”为原则，加强低效用地项目的信贷风险管理，对低效用地企业审慎开展土地抵押等信贷业务；对列入低效用地台账的企业，原则上不纳入支持企业融资专项资金的扶持范围。

六、长效机制

**（一）动态监管。**低效工业用地再开发工作实行动态监管，在约定期限内未达到约定要求的，继续按照低效用地处置，并将在低效用地处置过程中享受的优惠按约定取消或追缴。

**（二）规范运作。**加强低效工业用地盘活方案的审核报批，严格过程监督，防止再开发过程中出现新的低效、闲置土地。建立低效工业用地再开发协调机制，落实好各项政策。

**（三）加强宣传引导。**在低效工业用地企业再开发过程中，要紧密跟踪政策实施进展情况，强化风险评估，做好政策解读，加强舆论引导，回应社会关切，营造有利于改造开发工作的良好氛围。对政策实施中出现的偏差要及时予以纠正，确保工作规划有序进行。

本实施方案适用全县低效工业用地盘活利用工作。

台前县人民政府办公室 2023年7月 日印发