温州市低效工业项目整治提升工作指导意见

（征求意见稿）

为进一步加快推进低效工业项目整治提升专项行动，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推进低效利用建设用地二次开发的若干意见》（浙政发〔2012〕35 号）等法规和文件要求，结合我市实际情况，特制定本意见。

一、总体目标

加大对“用而未尽、建而未投、投而未达”三类低效工业用地和空置、出租及不规范使用的工业厂房处置力度，每年整治低效工业用地10000亩、整治低效厂房100万平方米以上，到2022年底，基本完成全市低效工业项目整治工作，为创建新时代“两个健康”先行区提供坚实的土地要素保障。

二、认定标准

对土地利用不充分、产出效益低下的工业项目按以下四类标准进行分类认定。

1.“用而未尽”工业项目指在合同建设期满，存在以下情况之一的工业项目：

（1）实际开发建设容积率未达到合同约定的。

（2）土地开发建设面积比例达到1/3 以上但不足70%的。

（3）用地范围内未开发建设用地面积达到 10 亩（含）以上的。

（4）项目（含经批准分期实施的）未经住建、自然资源和规划部门验收，尚未办理不动产权证的。

2.“建而未投”工业项目指合同建设期满，存在以下情况之一的工业项目：

（1）土地开发建设面积符合要求，但固定资产投资强度达到合同约定的 25%以上但不足 70%的。

（2）厂房已竣工，未按合同约定时间投入生产，闲置状态1年以上的。

3.“投而未达”工业项目指合同建设期满，存在以下情况之一的工业项目：

（1）对于已经签订合同的工业项目，建设开发面积和投资强度符合要求，但约定达产年份亩均税收均未达到合同的约定标准的。

（2）对于没有签订合同或者签了合同但没有约定亩均税收要求的工业项目，2018年度亩均税收低于3万元（鹿城区、龙湾区、瓯海区以及省级产业平台低于5万元）的。对于经登记备案的出租工业项目（厂房），承租企业税收可以合并计算。

项目合同是指工业项目投资合同、土地使用权出让合同、招商合同（协议）等政府或部门与投资企业签订的约定土地开发要求、明确违约责任和处置措施的合约。

4.空置、出租及不规范使用的工业厂房指工业项目竣工投产后存在以下情况之一的厂房：

（1）厂房空置1年以上且面积在500平方米以上的；

（2）厂房用于出租且面积在500平方米以上的；

（3）未经属地政府批准擅自改变厂房用途（工改商、工改居），或者经过批准但超期使用的。

三、处置意见

（一）“用而未尽”“建而未投”“投而未达”工业项目处置

**1.实行限期建设。**对于“用而未尽”“建而未投”的工业项目，属地政府（园区管委会）督促企业通过追加投资方式，限期半年内启动厂房及配套用房扩建、设备技改、开工生产，完成项目验收、办理不动产权证；1年内（大项目2年内）完成开发建设，达到合同约定建设容积率、土地开发比例、投资强度。

**2.强化工业项目合同履约管理。**加强工业项目投资管理合同履约兑现日常监管，将工业项目投资管理合同执行情况列为政府重点巡查工作内容，审计部门每年对工业项目投资管理合同履约情况开展专项审计，并定期向属地政府进行通报。对合同约定达产年份亩均税收未达到合同约定标准的工业项目，均须严格按照双合同管理相关规定履行违约责任，兑现违约造成的税收等方面经济损失。同时，对于生产经营正常而税收明显异常的企业，必要时可采取税务辅导等举措予以帮扶，及时做好沟通，及时抓好整改，进一步优化公平有序的营商环境，促进经济高质量发展。

**3.实行资源要素差异化配置。**各地按照亩均效益综合评价及要素资源差别化配置办法，在用能、用水、排污、融资、奖评等资源配置上采取限制性或差异化措施，倒逼其整改提升。对于我市产业导向目录限制和淘汰类的现存企业，通过制定和实施淘汰计划，按照先易后难、有序处置的原则，采取多种措施，分批次提升低效企业、淘汰落后产能，腾出发展空间承接优质产业项目。

**4.实施回购利用。**对于通过限期建设仍难以开工或拒不执行的企业、关停企业的未开发土地，按照规定由属地政府（工业园区管委会）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。

**5.实行分割转让。**允许供地6年以上“用而未尽”工业项目，限期1年内对未开发利用工业用地进行分割转让，引入产业链企业。分割项目须对原项目合同履约情况进行评估和相应处置，转让方案须经属地政府（工业园区管委会）批准同意，并按照不低于市场评估价补缴土地出让金。受让企业项目必须符合属地产业导向要求，并参照“标准地”制度相关要求与属地政府签订土地使用出让权合同和项目投资管理合同。“用而未尽”工业用地分割单元面积不得小于10亩。

**6.推进整合再改造利用。**鼓励企业通过市场化收购方式（政府成片收储方式）收购片区低效工业用地（适用于温州市区工业限制发展区块之外），对相邻宗地收购后实行整合利用、集中开发建设，优化土地利用规划布局，提高[土地资源利用](https://www.tuliu.com/tags/174.html%22%20%5Ct%20%22_blank)率。

（二）空置、出租及不规范使用工业厂房处置

**1.加强空置厂房供需对接与服务。**属地政府建立空置厂房供需对接和出租与转让服务平台，及时发布厂房供需信息、入驻企业标准，帮助空置厂房有序流转盘活。

**2.实施厂房租赁备案制度。**由属地政府（工业园区管委会）对500平方米以上的厂房承租企业设置产业准入和产出效益等入驻标准，对于非备案厂房采取税务、环保、消防安全等方面指导服务以及用能、用水配置差异化政策。统筹建立统一信息管理系统对闲置工业厂房流转进行备案管理。

**3.实施违规改变功能项目整治。**对于擅自改变用途（工改商、工改居）的项目，由属地政府（工业园区管委会）限期其半年内整改，恢复原来功能。对于超期限临时改变用途的厂房，在补缴相关规费后，限期半年内恢复原来功能；如有特殊原因需继续改变功能的，须报当地政府重新审核批准。对违章项目企业要列入政府征信系统管理。

（三）司法拍卖工业项目接续管理

建立健全府院联席会议制度，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。

1.拍卖工业项目已签订项目投资合同的并约定产业导向、投资强度、亩均效益等要求的，可按原合同要求延续执行。

2.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，法院应征求同级自然资源和规划局、经信局等部门和属地政府意见，参照“标准地”制度要求，设定拍卖工业用地的产业导向和准入条件等。

本《指导意见》自发布之日起施行，有效期3年。各地、各部门要结合实际情况在本《指导意见》的基础上研究制定具体实施办法或工作方案。