附件1：

关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的实施方案

（征求意见稿）

为深入贯彻落实《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号）、《国土资源部关于印发<关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）>的通知》等文件精神，推动要素市场化配置综合改革，全面提升土地节约集约利用水平，加快盘活低效工业用地，结合我市实际，制订本实施方案。

一、目标任务

通过对园区（工业集中区）内工业用地的全面调查，摸清全市低效工业用地数量和分布，编制低效工业用地再开发利用规划，构建可视化信息平台，综合运用市场、经济、行政、法律等手段，推动低效土地盘活利用，推进工业用地转型升级、提质增效，用土地存量撬动发展增量。同时，严格按照《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号）要求落实对新增工业用地的管理，切实为全方位推进工业经济高质量发展提供土地要素保障。

二、低效工业用地认定标准

本实施方案中的低效工业用地（工矿仓储用地，下同）包括：

1.批而未供土地。指本年度以前已获批农用地转用和土地征收但尚未办理供地手续的土地。

2.闲置土地。超过合同约定的开工时间满一年以上未动工的土地，以及虽已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满一年的国有建设用地。

3.空闲空置土地。虽已开工建设但未按期全面竣工且未建面积超过三分之一（未建建筑占地面积占总平面图批准的建筑占地面积超过三分之一，仅建设地基以下视同未建）或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满1年以上的土地。

4.停工停产（或部分停工停产）的工业用地。厂房空置1年以上的土地，包括已竣工但存在未按期投产或投产后停止生产的工业用地、未按设定用途使用的工业用地、“僵尸”企业用地。

5.低效企业用地。近三年平均亩均税收低于5万元且低于本县（市、区）行业平均水平50%的工业用地。

6.产业业态为国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业，或与所在园区产业规划导向不符的，或不符合安全生产和环保要求的工业用地。

7.布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量工业用地。

三、工作步骤

**（一）调查摸底（2023年6月10日—2023年9月30日）**

工业用地调查摸底工作，由各县（市、区）自然资源局负责，县（市、区）发改委、工信局、人社局、住建局、税务局等有关部门配合，逐宗查清工业用地现状用地信息、固定资产投资、生产产值、建筑物使用、税收、用工等基本情况，并在全面调查基础上编制低效工业用地项目清单。

园区（包括工业集中区）管理的工业项目用地，由开发区管委会提供基础数据；原由乡镇政府引进的工业项目，由所在乡镇提供基础数据；税收情况由税务部门提供。自然资源部门通过不动产登记、土地利用现状调查等资料对用地情况进行核实。

**（二）编制规划（2023年7月10日—2023年11月30日）**

结合空间规划、城镇村庄规划、产业规划，由开发区管委会组织编制低效工业用地再开发利用规划。根据调查清单，一宗一策，拟定每宗低效工业用地再开发利用计划及方案，合理确定改造开发项目规模、开发强度和利用方向。

园区规划范围内的低效工业用地，可采取腾龙换鸟、技术改造升级、增加容积率等方式提质增效，但原则上仍应作为工业用地。

**（三）构建信息平台（2023年9月1日—2024年5月31日）**

按照摸底调查所取得的低效工业用地信息、低效工业用地再开发利用规划以及每宗低效工业用地再开发利用的计划方案，汇总建立低效工业用底再开发项目数据库，编制低效工业用地再开发利用“招商地图”。市自然资源局统一搭建集低效工业用地统计分析、数据更新、信息查询等功能于一体的数据平台，实时提供低效工业用地有关信息，为市委市政府决策提供依据。

**（四）清理处置（2023年6月10日开始）**

各县（市、区）应根据当地实际情况，充分了解用地企业存在的问题、困难,尊重企业意愿，采取一宗一策方式，依法依规对低效工业用地进行处置。

市、县（市）管理的园区，其低效工业用地由开发区管委会提出处置方案；乡镇管理的工业集中区内低效工业用地，由乡镇人民政府提出处置方案。处置方案经市、县（市、区）人民政府批准后实施。

四、再开发利用措施

**（一）加快批而未供和闲置土地处置**

新上工业项目应优先使用批而未供土地，批而未供土地超过500亩以上的园区（化工园区、市管园区单列），暂停农用地转用及土地征收报批。

园区应当结合实际安排一定量多层标准厂房建设用地（优先安排批而未供土地），用于解决小微企业用地入园难题。有商品厂房需求的，鼓励出让商品厂房用地。

支持工业企业选择适宜的用地方式，采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应方式供应工业用地。

工业用地闲置土地，应按闲置土地处置办法处置。

**（二）加大空闲空置土地处置力度**

空闲空置土地，企业已经无力进行续建的，政府可与企业协商收回未建部分的土地使用权，土地收储价格为该工业用地剩余使用年限的价格。企业不愿被收储的，政府应责成相关部门按土地出让合同约定追缴未建部分的违约金。

**（三）鼓励技术改造升级或转型发展**

对于低效工业用地，鼓励企业采取“以商招商”“以地招商”的方式进行技术改造升级或转型发展，用地企业可以以转让、入股、联营等方式再开发利用。

在符合规划、安全、不改变用途（一级类）的前提下，经园区管委会出具审核意见后，可以重新出具分割后的规划条件进行分割转让。原出让合同或划拨决定书有分割、转让限制的，还需报经政府批准。分割后的地块应具备独立分宗条件，属于权属界限封闭的独立权属地块，具有明确权利界限。拟分割宗地存在多个权利主体的，应取得相关权利人书面同意。涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。

在不改变土地用途（一级类）的前提下，用地企业可以重新申请核发建设工程规划许可，涉及提高容积率或开发地下空间的，不再增收土地价款。

鼓励园区内企业将低效工业用地改造为“先进制造业”用地。

在符合相关规划、用地政策和安全的前提下，低效工业用地用地企业可以向政府申请改造为一二三产融合发展用地或“三新（新产业、新业态、新商业模式）”项目用地，并按改造后用途补交土地出让金。改造为商品住宅的，应由政府实施收储后，采取拍卖方式公开出让。

**（四）允许园区内企业并宗开发**

园区内的企业可以以转让方式取得相邻多宗低效工业地块进行并宗开发，经开发区管委会、自然资源局审核报县（市、区）政府批准后，重新核定规划条件、签订土地出让合同、约定开工竣工时间，并按规定补交土地价款。其中，并宗后用地总面积不变且出让年期按照最低剩余年限确定的，可不补交土地价款。低效工业用地再开发扩建涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地的，报经政府批准后，可以协议出让方式供地。

**（五）优化化工园区用地结构**

开发区管委会应对化工园区内的各类工业用地进行全面清理，逐步将与化工园区产业规划导向不符的工业用地搬迁到相应园区。用于安置被搬迁企业的用地，可以协议出让。

**（六）明确工业用地退出模式**

园区内无法达到约定亩均税收的现有工业用地，给予一年整改期，一年后仍无法达到约定亩均税收标准的，由开发区管委会会同相关部门在用电、用水、用气、污染物排放标准等方面实行差别化政策，同时纳入信用评级关切名单，并提醒金融机构对贷款投放进行重点跟踪。有条件的园区，可以将之列入收储计划，土地收储价格为该工业用地剩余使用年限的价格。

**（七）建立与司法部门衔接机制**

自然资源部门和开发区管委会应当加强与当地法院的信息互通，就涉地资产处置做好准入条件、地块分割范围和规划条件重新核定等事项的衔接。对于三次流拍的工业用地，有条件的园区可以与法院联系收储。

五、保障措施

**（一）加强组织领导**

低效工业用地再开发利用工作，事关我市工业提质增效和经济高质量发展，各地党委政府应予高度重视，加强对该项工作的领导。各地应建立由自然资源局牵头，工信局、住建局、税务局、开发区管委会等部门参与的低效工业用地再开发利用工作协调机制，协调推进低效工业用地调查、再开发利用规划以及具体地块的处置工作，并及时协调研究解决工作中出现的重大问题。

**（二）定期跟踪督查**

各地应当同步推进低效工业用地调查、规划编制、信息平台构建以及清理处置工作，成熟一宗，处置一宗。

县（市、区）政府办每月25日前将工作进展情况上报市政府办并抄送市自然资源局。市自然资源局每个月对各地工作进展情况进行排名进行通报；2023年9月底前未完成低效工业用地调查的，2023年11月底前未完成再开发利用规划编制的或2024年5月底未完成再开发利用项目数据库建设的，暂缓新增建设用地指标的配给。

**（三）注重政策引导**

各地应加大低效工业用地再开发利用政策宣传力度，及时总结推广典型经验和创新做法，调动市场主体参与积极性。在招商引资活动中，优先推介低效工业用地再开发，营造良好的土地市场舆论氛围。为有效降低低效工业用地增量，开发区管委会应将亩均税收要求写入招商协议，招商协议应明确亩均税收要求无法达到的协议解除与土地收回约定条款。