



黄山市徽州区人民政府办公室关于印发 徽州区工业企业低效利用土地处置 实施意见的通知

徽政办〔2022〕4号

各乡、镇人民政府，徽州经济开发区管委会，区政府各部门，各直属机构：

经区政府同意，现将修订后的《徽州区工业企业低效利用土地处置实施意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻实施。原《徽州区工业企业低效利用土地处置实施意见》（徽政办〔2021〕12号）同时废止。

黄山市徽州区人民政府办公室

2022年4月20日



徽州区工业企业低效利用土地处置实施意见

为主动适应经济发展新常态，大力推进供给侧改革，深化开发区改革创新，加快推进新型工业化进程，根据《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号），《安徽省人民政府关于促进全省开发区改革和创新发展的实施意见》（皖政〔2017〕98号），《安徽省国土资源厅关于印发促进低效建设用地再开发利用工作的意见（试行）的通知》（皖国土资〔2016〕151号）和《黄山市人民政府办公厅关于实施“腾笼换鸟”的指导意见》（黄政办〔2017〕15号）、《黄山市“五未”土地处置专项行动实施方案》（黄政办〔2019〕20号）等文件精神，结合我区实际，就工业企业低效利用土地（以下简称“低效用地”）的处置制定如下实施意见：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面学习贯彻落实党的十九大精神，坚持以新发展理念统领发展全局，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以五大发展行动计划为总抓手，坚持“亩均论英雄”的发展理念，全面提升土地资源利用水平，紧紧围绕调结构转方式促升级行动计划，创新完善



土地利用管理机制，促进低效用地再开发利用，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变，加速全区工业结构优化，推动全区工业经济高质量发展，为加快建设富裕和谐美丽现代化新徽州而不懈奋斗。

二、基本原则

坚持政府主导、规划先行。建立健全政府引导、部门协同、公众参与的工作机制，加强统筹协调，形成工作合力；坚持规划先行，明确低效用地再利用产业方向和目标、土地用途等，确保低效土地再利用取得实效。

坚持市场导向、利益共享。坚持市场化运作，通过政府主导再开发、原土地权利人自主再开发、市场主体参与再开发等多种形式，有效整合资本、技术、土地等要素，发挥存量资源效益，促进产业转型升级。

坚持依法施策、分类实施。坚持依法行政和实事求是原则，严格执行有关法律法规，正确把握政策界限，妥善处理历史遗留问题，坚持阳光操作，做到公正公平公开；通过限期开发，收储收购，增资扩股，技改提升，股权（或资产）转让，兼并重组等方式，倒逼低效用地企业尽快实现整合、转型或退出。

三、工业企业低效用地范围

（一）近三年城北园、城东园亩均入库税收达不到5万元（《国有土地使用权出让合同》有约定的以合同约定税收为标



准，下同）或徽州化工园区近三年亩均入库税收达不到 10 万元的企业。

（二）已建设面积虽超过应动工建设总面积的三分之一以上或项目已投资额占总投资额超过 25% 以上（对已投资额的认定，由开发区管委会会同区发改委、区科技经信局共同认定），但连片空闲土地面积超过 5 亩且入库税收达不到上述（一）约定的；或建筑容积率、建筑密度、绿地率、行政办公和生活服务设施用地面积等不符合《国有土地使用权出让合同》约定或者区政府规定要求的；

（三）项目开工后中止开发建设连续 3 个月以上的；

（四）项目竣工验收后 6 个月以上未投产的；

（五）项目已投产但连续 3 个月以上未生产的；

（六）现行公布的国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；

（七）不符合安全生产和环保要求的项目的工业用地。

现状为闲置土地、不符合土地利用总体规划的历史遗留建设用地等，不列入低效用地范围。

四、处置程序

对符合上述七种情况的低效用地企业，由开发区管委会会同区自然资源和规划分局、区投资促进中心、区科技经信局、区发改委、区税务局等相关部门对企业主进行警示约谈，督促



其严格履行《国有土地使用权出让合同》和招商协议约定，视企业具体情况给予 3-24 个月的转型提效期，企业可通过增资扩股、技改提升、股权转让、资产转让等方式转型提效或复工建设。低效企业需每月向开发区管委会书面报告转型提效或复工及项目推进等情况，对逾期转型提效无望的，由区自然资源和规划分局会同开发区管委会等相关部门根据《国有土地使用权出让合同》和招商协议依法依规予以处置。

五、处置类型及政策扶持

（一）法院拍卖。经法院拍卖的低效用地，拍卖完成后，新引进项目需符合开发区主导产业发展规划，并经开发区管委会和区投资促进中心、区生态环境分局、区应急管理局、区科技经信局、区发改委、区财政局等部门联合预审通过，按现行招商引资优惠政策执行。

（二）政府收储或收购。对列入低效用地的企业，自身不能完成低效土地的再开发利用，经区政府研究同意可以进行政府收储或收购；并委托第三方中介机构对土地和地上附属物进行评估（其中土地按取得土地使用权时的价格给予评估），结合评估结果双方协商收储或收购。对在收储或收购过程中产生并缴纳的各项费用（不含低效用地企业拖欠的税款及其产生的滞纳金），给予实际缴纳方地方贡献部分 80% 的奖补。完成收储或收购后，区自然资源和规划分局按照招拍挂程序及相关



规定进行出让，收购后再转让的，给予受让方交易额 3% 的补助。

（三）增资扩股。低效用地企业通过引进新股东实施增资扩股，且具有合理的商业目的，新增资股份占比需达 25% 以上，且形成固定资产的，按实际新增投资额的 5% 予以奖励（单个企业最高奖励不超过 100 万元）。企业投产满一年后，由开发区管委会会同相关部门根据其低效用地认定类型确定基数，按企业超基数部分的地方贡献 100% 予以奖励，奖励期限最长不超过四年。企业投产当年度已达到协议约定条件的，当年即可享受此项优惠政策，奖励期限为四年；投产满一年后达到协议约定条件的，奖励期限为三年，以此类推。

（四）技改提升。对通过实施技改实现转型升级、提质增效，且投产满两年后年亩均入库税收达到 10 万元及以上的低效用地企业，区政府按技改所形成固定资产投资总额的 15% 给予补助（单个企业最高奖励不超过 100 万元）。

（五）股权转让。对列入低效用地的企业，进行股权转让的，且符合园区主导产业发展规划，并向开发区管委会报备的，其转让的股份占比已达 25% 以上，则企业可以享受超基数部分的地方贡献 100% 的奖励。其基数由开发区管委会会同相关部门，在企业股权转让完成满一年后，依据低效用地类型予以确定。奖励期限按照（三）增资扩股的规定执行。



(六) 资产整体转让。对列入低效用地的企业，经开发区管委会同意后进行资产整体转让，由开发区管委会与受让方签订投资协议，给予受让方交易额 3% 的补助；待资产整体转让完成后，按建设用地给予转让方 1 万元/亩的补助。对在整体转让过程中产生并缴纳的各项费用(不含低效用地企业拖欠的税款及其产生的滞纳金)，给予实际缴纳方地方贡献部分 80% 的补助。

对上述(二)(六)类，受让方需达到年亩均税收 10 万元/亩，投资强度 200 万元/亩，方可享受奖补政策。

对上述(三)(四)(五)(六)类拖欠相关税费的低效用地企业，其拖欠的社会保险费用可按照规定向区人社部门申请缓缴，其拖欠的税收由区税务部门按照相关规定办理。本意见中的相关奖补资金应首先用于企业补缴拖欠的相关税费。

六、保障机制

(一) 组织保障。在区盘活存量招商引资工作领导小组领导下，设立低效用地清理工作小组，由开发区管委会牵头，区自然资源和规划分局、区财政局、区科技经信局、区发改委、区市场监管局、区应急管理局、区生态环境分局、区房地产事务中心、区住建局、区司法局、区法院、区税务局等为成员单位。在成员单位抽调若干人员成立专门的工作小组，以工作小组作为低效用地企业处置工作的责任主体，以企业作为处置工



作的实施主体，由开发区管委会牵头制定年度处置计划，实行“一企一策”“一企一组”，对低效用地企业进行分门别类，分别制定有针对性的推进措施，形成专门的工作方案，由工作小组依据方案推进。区领导小组原则上每季度召开一次工作会议，听取工作情况汇报，协调解决工作中遇到的问题，重大问题需提交区委区政府研究。

（二）制度保障。对低效用地处置过程中涉及的资产评估、土地性质变更、建设规划调整、项目手续审批等问题，区直相关单位要优化流程、简化手续；需要多部门配合工作，开发区管委会牵头抽调人员，形成工作小组，逐宗分析原因和制定处置方案，落实处置措施，确保处置到位；区发改委、区科技经信局负责对项目投资额等指标情况进行复核；区自然资源和规划分局配合开发区管委会做好处置工作；区住建局负责对项目开竣工情况进行复核；区自然资源和规划分局负责对项目规划控制指标（包括土地用途、容积率、建筑密度、绿地率等指标）情况进行复核；区财政局、区税务局负责对项目亩均税收指标情况进行复核。牵头单位要组织实施、协调推进，责任单位要认真履职、主动配合。对于新招商入驻的项目，区投资促进中心及相关部门要切实把好预审关，确保项目质量，防止“二次低效”。

（三）资金保障。区政府设立工业企业低效用地处置工作



专项资金，建立“资金池”，用于处置过程中的相关费用支出，确保工作平稳有序推进。区财政部门做好资金保障和管理工作。

（四）政策兑现。由开发区管委会会同区自然资源和规划分局、区财政局等有关部门审核后，报区政府研究。

七、附则

（一）本实施意见中奖补政策适用范围为徽州化工园区之外的低效工业企业。

（二）本意见中的奖补政策，按照就高原则兑现，不得重复享受。对弄虚作假、骗取政府奖补资金的，予以追回，并依法依规列入失信黑名单；情节严重的，依法追究相关单位和人员的法律责任。

（三）本意见自印发之日起生效，有效期暂定两年。生效前签订协议的，按照原有政策奖补。本意见由开发区管委会、区自然资源和规划分局、区财政局负责解释。

