

湛江市工业和信息化局

湛江市自然资源局文件

湛自然资（利用）〔2022〕421号

关于印发湛江市促进低效工业用地盘活利用 实施方案的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属有关单位：

《湛江市促进低效工业用地盘活利用的实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

湛江市工业和信息化局



湛江市自然资源局



2022年12月15日

湛江市促进低效工业用地盘活 利用的实施方案

为深入贯彻落实节约集约用地制度，有效盘活低效工业用地，促进产业转型升级，提高土地节约集约利用效益，根据自然资源部《节约集约利用土地规定》（部令第61号）、《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）、《湛江市人民政府关于印发湛江市降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（湛府规〔2019〕13号）等精神，结合我市实际，制定本方案。

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，认真贯彻落实国家、省关于低效工业用地盘活的决策部署，坚持集约发展，综合运用法律、行政等手段，以提升工业用地效益为目标，按照县（市、区）为主、分类管理的原则，充分挖掘存量工业用地资源，逐步盘活利用低效工业用地，提高工业用地利用效率和经济效益。

二、认定标准

本方案所称低效工业用地，是指土地使用权人未按土地投资协议、招商引资协议及土地出让合同约定使用土地，其投资强度、容积率、建筑系数（建筑密度）和土地产出率、税收等指标未达到约定要求，仍有调整利用空间的建设用地。

(一) 开发进度滞后的工业用地。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%，在规定的建设工期结束时，仍未达到约定的建设面积和投资额度的建设用地，工业项目开工后中止开发建设连续 6 个月以上不满 1 年且未竣工的；或者按照合同约定完成了全部开发建设，但竣工验收后 2 年以上未投产或者投产后停产 1 年以上的。

(二) 建筑系数低于 30%，或者容积率低于 0.8 的工业用地（容积率低于 0.6 的三类工业用地）。建筑系数，是指用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例，当用地范围内未建有生产或直接为生产服务的构筑物时，可用建筑密度指标代替建筑系数指标；容积率，是指用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。

(三) 用地范围内尚有成片空闲超过 10 亩，按国土空间规划可开发利用而未开发的工业用地。

(四) 土地综合产出低下的工业用地。已建成投产但未达到投资协议（招商协议）或土地出让合同约定的投资强度要求的，或者未达到投资协议或合同约定的其他产业准入条件的。已竣工投产项目亩均税收连续两年达不到辖区内工业企业平均税收或辖区内该行业平均税收 60% 的工业用地，享受相关税费优惠政策、取得国有建设用地使用权未满 3 年的企业除外。

(五) 国家《产业结构调整指导目录》和《外商投资产业目录》

规定的禁止类、淘汰类、高污染、高效能产业以及各级政府专项整治列入“关停并转”范围的企业使用的工业用地。

（六）符合国土空间规划，但不符合安全生产和环保要求，或者建成简易建（构）筑物的工业用地。

（七）法律、行政法规规定的其他情形。

三、实施主体

市政府成立湛江市低效工业用地盘活利用工作领导小组，办公室设在市工业和信息化局，市直相关职能部门根据职责分工，指导和推进全市低效工业用地盘活利用工作。

各县（市、区）政府（管委会）是低效工业用地盘活利用的责任主体，要组织辖区内的自然资源、工业和信息化、发展改革、投资促进、税务、住房城乡建设、财政、生态环境、土储、工业园区管委会等单位，成立低效工业用地盘活利用工作领导小组，办公室设在各县（市、区）工业和信息化部门，积极稳妥有序实施低效工业用地再开发工作。

四、实施程序

（一）**核查认定。**土地使用权人可根据用地实际情况，向属地低效工业用地盘活利用工作领导小组提出低效工业用地认定申请。

申请材料如下：

1. 企业信息说明。包括企业名称、行业类型、法定代表人、联系人及联系方式等。

2. 用地情况说明。包括用地面积、土地及房产证号、土地取得方式、土壤污染状况等。

3. 企业厂区(厂房)建设现状情况说明。包括建筑结构类型、现状容积率、建筑系数(或建筑密度)等。

4. 认定理由说明及相关证明材料。

各县(市、区)低效工业用地盘活利用工作领导小组对土地使用权人提交的相关申请材料组织核查,对符合认定标准的,可认定为低效工业用地。

各县(市、区)政府(管委会)根据需要,可以结合本辖区发展规划、用地布局情况,自行组织对相关片区用地是否属低效用地进行核查认定。

(二)制订方案。经核查认定为低效工业用地的,与土地使用权人协商一致后,由属地低效工业用地盘活利用工作领导小组制定包括企业情况、用地情况、低效用地类型、认定依据、盘活利用措施、实施时间步骤以及盘活利用后预期效益等内容的盘活利用方案,报属地县(市、区)政府(管委会)审查批准。

(三)实施盘活。土地使用权人应根据经批准的盘活利用方案对低效工业用地进行改造开发利用,由属地县(市、区)政府(管委会)作为监管主体,各相关部门共同配合推进实施。

各县(市、区)对低效工业用地实施盘活利用,应规范相关流程管理,并建立完备的管理档案。

五、盘活利用途径及政策措施

(一) 原土地使用权人自行改造。原土地使用权人在符合国土空间规划的前提下，在用地范围内新建、改建、扩建工业项目，或者通过土地整合，对低效工业用地自主进行开发利用，提高土地利用效益的建设活动。可采取如下盘活措施和享受相关政策：

1. 转型升级。鼓励在符合国土空间规划的前提下，传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用工业和仓储用房兴办科技服务业和文化产业，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期支持政策以 5 年为限，5 年期满及涉及原划拨土地使用权转让或改变用途的，经批准可采取协议出让方式供地；原出让或划拨的存量工业用地，在符合国土空间规划、产业发展布局规划和不改变用途的前提下，经批准在原用地范围内限期追加投资进行技术改造、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的以及提高建筑密度的，不再增收土地价款差额。

2. 鼓励土地整合开发建设。除出让合同明确约定不能合并外，在符合国土空间规划的前提下，土地使用权人可申请将其名下的若干相邻宗地进行合并归宗。根据土地使用权人的申请，并经规划等相关部门同意，可办理土地合并手续。

3. 支持优化建筑功能。允许适当优化用于为产业发展配套的行政办公及生活服务生产辅助建筑面积比例，或调整用地结构 增加服务型制造业务设施和经营场所，但用地面积不得超过工业项目总

用地面积的 7%，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%，配套用房不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

4. 享受“三旧”改造优惠政策。对纳入“三旧”改造标图建库范围的低效工业用地，符合相关政策的，可享受现行“三旧”改造优惠政策。

（二）企业单位收购整合利用、重组共建。社会企业单位通过市场化收购方式，对相邻宗地收购后实行整合利用，或通过重组共建的方式优化土地利用布局，提高土地资源利用率的建设活动，可采取如下盘活措施：

1. 收购整合利用。对符合园区规划、产业政策的项目，由于项目资金、预期效益等原因，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，办理国有建设用地使用权转让手续，进行集中开发利用。对收购划拨性质的土地，须按规定补办出让手续后再办理转让。

2. 重组共建。鼓励有实力的企业对丧失市场前景且自身缺乏改造提升能力的企业或因经营管理不善而陷入困境的企业实施兼并重组，促进整合利用。各县(市、区)政府（管委会）或相关部门可协助土地使用权人引入新的投资主体，通过异地合作共建、产业梯度转移、嫁接项目等方式，提高土地利用集约化水平和经济社会效

益。

企业单位通过收购整合利用、重组共建实施再改造利用的，同等适用本条第(一)款政策措施。

(三) 政府主导置换、收购盘活利用。

1. 土地置换。对因区域规划调整、环保要求等原因导致不适宜在原址上继续生产经营，需要异地搬迁且符合国家产业政策，具有发展潜力的项目，经县（市、区）政府（管委会）批准收回原国有建设用地使用权，异地置换等价值土地给原土地使用权人，促进企业发展。

2. 协议收回。对不能通过改造升级、合作转让或重组等方式盘活的低效工业用地，通过协商后以协议方式收回部分或全部国有建设用地使用权，重新安排使用。土地收回价格按现行工业用地剩余年限评估结果，结合工业用地出让最低价确定；地上建筑物或在建工程（包括围墙、水泥坪等构筑物），原则上按不高于重置价结合成新给予补偿；机械设备等动产部分由企业自行处置不予补偿。房屋建筑面积以《房屋所有权证》或其他合法批准文件为准。

3. 协议有偿分割收回部分土地使用权。工业企业厂区内成片空闲超过 10 亩且适宜单独安排使用的，在符合国土空间规划的前提下，由县（市、区）政府（管委会）与土地使用权人协商一致，可通过与土地储备机构合作，由土地储备机构报经同级政府批准对原用地进行分割，收回部分按照规定进行补偿，收回土地使用权

后再安排使用。

4. 整合小微企业入园。对园区外发展规模暂时达不到入园标准、但又符合产业和政策导向的小微企业，鼓励通过联合抱团、兼并重组等方式整合入园。引导符合条件的小微企业，按产业定位入驻相应小微企业园。同时，允许制造业企业的工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单位分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。

六、职责分工

（一）各县（市、区）低效工业用地盘活利用工作领导小组应落实以下工作：

1. 本辖区内低效工业用地及相关用地企业情况的核查认定工作。

2. 结合本辖区发展规划，引导土地使用权人加快盘活利用低效工业用地，制定阶段性的盘活利用方案。根据不同的低效工业用地类型，综合运用产业、安监、环保、用水（电、能）价格、信用等措施，积极稳妥地做好低效工业用地的综合管理工作。

3. 可制定有关盘活利用方案相应的监管或者激励奖励措施，对低效工业用地盘活利用实施过程进行监督。

4. 确保完成市下达各县（市、区）阶段性的工业用地盘活利用目标任务。

5. 协调推进属地低效工业用地盘活利用具体实施各项工作等。

（二）根据各职能部门的职责和分工，明确各部门工作任务。

自然资源部门负责根据工信部门提供的低效工业项目清单组织低效工业项目用地的相关资料收集工作，协调各职能部门拟订低效工业用地处置方案；工信部门负责低效工业项目的认定和提出处置意见，并将低效工业项目清单提供给自然资源部门；发改部门负责提供项目投资总额、已投资额及相关资料；项目管理部门或投资促进部门负责提供企业进驻相关协议；税务部门负责提供企业年度纳税证明情况和相关辖区行业平均亩均税收材料，并核实企业税收入库情况，实施定向税务辅导机制；住建部门负责提供建设项目已动工开发建设用地面积情况、建筑物、构筑物价格评估的相关材料，审查认定建设项目开发进度情况；土地储备部门会同辖区政府拟定收回土地处置方案，负责配合办理土地收储工作；财政部门按有关规定负责落实收回土地的补偿资金；生态环境部门提供企业排污情况、是否符合环保要求等，提供企业环境违法行为的处罚情况，负责审核依法须开展土壤污染状况调查的低效工业项目用地土壤调查完成情况。其它相关部门要各司其责、通力合作，共同完成好低效工业用地盘活利用工作。

七、保障措施

（一）制度保障。实行优惠奖励与节约集约用地水平相挂钩政策，有条件的县（市、区）可建立节约集约用地专项奖励资金，对项目建成达产后节约集约用地成效显著、亩均税收贡献大或安置吸

纳就业人数多或盘活低效工业用地成效显著的企业实施奖励。各相关职能部门根据工作需要制订相应配套政策文件，加强政策保障力度。

（二）加强宣传引导。各县（市、区）政府（管委会）应综合运用各类媒介，做好政策宣传引导，提高政策宣传效果。特别是加大对口宣传力度，有针对性地进行引导和鼓励相关土地使用权人加快盘活利用低效工业用地，促进提高土地利用效益。

（三）推进信息公开。各县（市、区）政府（管委会）应定期向社会公开辖区内经认定的低效工业用地及相关企业基本信息，促进有关产业项目和低效用地资源通过市场化手段有效对接。各地应优先盘活利用低效工业用地，解决招商引资项目用地问题。

（四）强化跟踪监督。各县（市、区）政府（管委会）应加强监督管理，因地制宜落实盘活利用措施，加速低效工业用地的盘活利用和退出，与相关土地使用权人签订履约监管协议书，明确违约责任，并跟踪项目落实情况。

