

磐政〔2010〕88号

磐安县人民政府 关于闲置和低效工业用地的处置意见

各镇乡人民政府，县政府各部门，金磐开发区，大盘山管理局，新城区，磐安工业园区，云山旅游度假区：

为盘活闲置和低效工业用地，促进节约集约用地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》等有关规定，结合我县的实际情况，制定本意见。

一、闲置和低效工业用地的处置范围

磐安县行政区域内闲置和低效工业用地的处置适用本意见。

二、闲置和低效工业用地的认定标准

（一）本意见所称闲置工业用地，是指土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设或中途又中止开发建设的工业用地。具有下列情形之一的，认定为闲置工业土地：

1. 国有土地有偿使用合同或者工业用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者工业

用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发建设的。

2. 已动工开发但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者投资额不足总投资的 25%，且未经批准中止开发建设连续满 1 年的。

3. 法律、行政法规规定的其他情形。

（二）本意见所称低效工业用地，是指土地利用效率较低的工业用地。属于下列情形之一的，可以认定为低效工业用地：

1. 企业已投资占总投资（不含土地出让金）超过 25% 以上，但未达到总投资 75% 的土地。

2. 容积率达不到土地出让合同或规划确定标准 70% 的土地。

3. 总投资在 5000 万元以下项目，投产二年内税收亩产达不到规定的 70%；总投资在 5000 万元以上的项目，投产三年内税收亩产达不到规定的 70% 的土地。

4. 未达到投资协议书约定条款的企业用地。

三、闲置和低效工业用地的认定及处置程序

1. 开展闲置和低效工业用地核查。在乡镇、工业区块组织人员对属地有闲置和低效工业用地企业进行自查的基础上，由县闲置和低效工业用地清理领导小组办公室（以下简称领导小组办公室）组织相关人员进行核查。

2. 拟定闲置和低效工业用地处置方案。由领导小组办

公室与相关乡镇、工业区块根据企业不同情况协商提出拟处置方案，并由县国土资源局认定。

3. 送达《闲置和低效工业用地认定通知书》，说明认定的事实和依据，并告知拟处置方式及申诉的权利。

4. 送达《闲置和低效工业用地处置决定书》，说明决定的事实和依据及处置方式。

5. 依法依规实施清理。

四、闲置和低效工业用地的处置方式

对闲置和低效工业用地，针对每宗地块和企业的不同情况，采用以下方案进行盘活处置：

（一）限期开发

对于因自身原因造成闲置和低效工业用地的，要求签订《盘活用地协议书》或《补充协议》，限定在 3—6 个月内开工建设，并根据用地规模限定 6—18 个月内竣工投产。对因政府原因造成闲置和低效工业用地的，所在地乡镇、工业区块须说明原因并提出整改方案，同时落实专人负责，限定时间予以解决。闲置原因消除后，企业主应签订补充协议，限期开工建设。

采用限期开发方式盘活处置闲置和低效工业用地时，企业应按闲置或空闲土地面积向所在地乡镇、工业区块缴纳履约保证金，具体标准为：工业用地 5 亩以下的，按现行各乡镇、工业区块执行的土地出让价格的 20%收取，5 亩以上的

每增加 1 亩下降一个百分点收取，最低按不少于 10%收取。待全面履行协议后，履约保证金全额退还（不计息）。未按协议规定的时间竣工、投产、达产的，履约保证金不予退还。

对闲置和低效工业用地不签订《盘活用地协议书》或《补充协议书》的企业，县建设局和县国土资源局暂停办理房产、土地登记等一切相关手续；工业用地复核验收不予通过，并对闲置和低效工业用地进行公示。对已签订《盘活用地协议书》或《补充协议书》，但在约定的期限内达不到要求的，严格按《盘活用地协议书》或《补充协议书》约定执行。

（二）协议收回

对闲置和低效工业用地，鼓励和动员土地使用者退出用地，由各乡镇、工业区块与业主协商收回。

在收回工业用地时，对土地使用者给予经济补偿。补偿金额由各区块与土地使用者协商确定，但不得超过以下补偿内容和标准：该土地使用者已付的土地出让金，按一年期银行基准贷款利率计算的已付土地出让金的利息，按评估价确定的地上建筑物、构筑物的建设成本。对于由政府原因造成闲置和低效工业用地的，可以给予土地使用者补偿一定的退回土地的损失费。退回土地的损失费根据闲置和低效的时间长短、工业用地不同地段等实际情况，在土地使用者已付的土地出让金的 10%以内确定。

对协议收回的闲置和低效工业用地，进行公开出让。回

收环节涉及的房屋、土地使用权证过户税费暂缓缴纳。原土地使用者已付的土地出让金部分不再计提土地出让环节的各项基金和费用。

（三）土地转让

属于闲置工业用地的，土地使用者不得擅自转让，由政府依法按闲置土地处置；属于低效工业用地转让的，按各乡镇、工业区块标准征收城镇基础设施配套费。

对同时符合以下条件的工业用地使用权可依法转让：一是企业按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。二是按照出让合同约定（或政策规定）实际投资额已完成开发投资总额 25%以上或完成总建筑面积占总面积的三分之一以上，不改变出让合同约定的土地用途和规划要求。三是受让方承诺其项目符合国家政策、环保、安全等落地准入条件，并经工业投资项目管理领导小组考察同意，同时对建设周期、产出效益作出承诺，报所在乡镇、工业区块审核。四是企业用地面积在 20 亩（含 20 亩）以下的必须整体转让；企业用地面积在 20 亩以上的，经规划、国土等部门审核同意后可以分割转让，并分割后单宗用地面积应不少于 10 亩。

企业有意向将部分或全部用地转让的，先由企业向所在地乡镇、工业区块提出转让土地使用权申请。所在地乡镇、工业区块出具是否可以转让的意见，报经工业投资项目管理

领导小组办公室考察同意，符合新进项目要求的，给予办理转让手续。新业主与所在地乡镇和各工业区块签订协议书，对开工、竣工期限及投资强度、亩产税收和违约责任等相关事项进行约定，并由新业主按转让的用地面积缴纳履约保证金（具体标准同上）。

（四）依法收回

对不愿意进行限期开发和协议收回，也不能进行土地转让的闲置和低效工业用地，由县政府予以依法收回。对于因自身原因造成满 2 年未动工建设的闲置土地，由县政府依法无偿收回，地上建筑物和构筑物按评估价予以补偿。

本意见由县人民政府办公室负责解释，自发布之日起执行。

二〇一〇年六月二十五日