

市政府印发关于盘活闲置土地、推进低效利用建设用地二次开发的实施意见的通知

太政发〔2013〕36号

2013年1月1日

为深入贯彻落实科学发展观,进一步提升我市土地资源优化配置和建设用地节约集约利用水平,拓展建设用地新空间,保障产业项目建设,促进我市工业经济转型升级,根据国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)和国土资源部《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发〔2012〕47号),以及省、苏州市有关文件精神,结合我市实际,对加快盘活闲置土地、推进低效利用建设用地二次开发工作,提出如下实施意见。

一、总体思路和基本原则

(一) 总体思路

坚持科学发展观,以法律为依据、行政推动为手段,促使闲置和低效利用的建设用地得到充分利用,土地利用结构更趋优化,土地资源配置更趋合理,先进制造业、新兴产业、高新技术产业和现代服务业用地占比进一步提升,全市经济社会可持续发展能力得到切实增强。

(二) 基本原则

- 1.统筹规划,有序推进。统筹经济社会发展和资源环境保护,依据太仓市城市总体规划、土地利用总体规划和产业发展规划等,按年度目标任务有序推进。
- 2.政府引导,市场运作。发挥政府职能,充分调动建设用地原使用权人及相关权利人的积极性,按市场化运作机制规范运作,实现多方共赢,确保土地资产保值、增值。
- 3.明晰产权,保障权益。正确把握盘活闲置土地和推进低效利用建设用地二次开发中的土地处置政策。调查摸清低效利用建设用地现状,做好确权登记工作,做到产权明晰。正确处理二次开发过程中的经济、法律关系,切实保障土地权利人的合法权益。
- 4.节约集约,提高效率。通过市场化运作,强化市场配置资源,促进土地高效利用。严格土地使用标准,提高土地使用强度,强化土地资源、资产、资本“三位一体”管理,促进土地利用综合效益的最大化。

二、适用范围和处置方式

(一) 适用范围

1.闲置土地主要指:

（1）国有建设用地使用权人，已超过国有建设用地使用权有偿使用合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日期满 1 年未动工的国有建设用地；

（2）已动工开发但建设面积不足应开发建设用地总面积的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 1 年的国有建设用地。

2.低效利用建设用地主要指：

（1）因企业自身原因无法按合同约定进行建设利用的工业用地；

（2）近两年年均销售收入 5000 万元以下、亩年均销售收入不足 250 万元的工业企业用地。对近两年年均销售收入虽然超过 5000 万元、但土地利用和综合产出效率低下的工业企业用地，如镇（区）有意向，也可纳入清理范围，享受相关政策；

（3）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、淘汰类产业使用的工业用地；

（4）不符合安全生产和环保要求的工业用地。

（二）处置方式

1.闲置土地的处置。

各地、各有关部门要按照国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》的有关规定，推进闲置土地处置工作。

（1）对企业自身原因造成项目不按时开工的，并经认定为未动工开发满 2 年的闲置土地，或办理限期建设手续后又不履行的，由国土资源部门立案，调查取证，认定事实，各镇（区）予以配合，报经市政府撤销原土地批准文件，终止土地出让合同，注销土地登记，无偿收回土地使用权，并通知市发改、住建等部门撤销相关批准文件。闲置满 1 年不满 2 年的，按出让或者划拨价款的 20%征缴土地闲置费。土地闲置费纳入市财政专户管理。

（2）对非企业自身原因造成不按时开工的，当地政府应尽快帮助企业解决相关问题。如确实无法解决的，报市人民政府批准后，协议有偿收回国有建设用地使用权。补偿方案报市人民政府批准后实施。

2.低效利用建设用地的处置。

（1）协商回购。对企业依法取得国有土地使用权后，因项目、资金、预期效益等原因，无法按照土地出让合同和投资约定开发的用地，或虽然企业已经投产但产出水平偏低的土地，可采取协商方式有偿回购土地使用权，由镇（区）与用地单位签订土地回购补偿协议，补偿款由镇（区）负责解决。对上述企业用地实施的回购价格依据，以工业用地最低保护价为基准，结合考虑土地前期开发及项目建设投入实际情况，由专业中介机构评估后确认。

（2）推进节约集约利用。鼓励镇（区）进行适度的高标准厂房开发建设。在符合规划、环保、消防、安全和不改变用途的前提下，鼓励企业利用存量工业用地建设高标准厂房，对现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再补缴土地出让价款。建设高标准厂房的城市基础设施配套费按项目容积率实行差别征收。企业入驻高标准厂房，要求获得产权的，在报市人民政府批准同意后，允许将对应房产、国有建设用地使用权分割转让给入驻企业，但不得改变功能和土地用途。

（3）退二进三。城镇规划控制区域内、结合城镇总体规划的调整拟规划为第三产业的工业企业，由市政府收回后根据计划安排，通过土地市场按招拍挂方式出让供地。

（4）加强对外区域合作。通过开展区域合作，充分利用苏北等地工业园、开发区载体，实现异地合作共建、产业梯度转移，切实解决生产力布局与外延空间问题，为实施转产转移的企业寻找发展出路。

（5）鼓励企业自主兼并重组。鼓励和引导有实力的企业利用技术、管理、资本、市场及品牌等方面的优势，对产品附加值不高且自身缺乏改造提升能力的企业或经营管理不善而陷入困境难于自救的企业，实施兼并重组，推进产业转型升级。

三、计划进度

通过开展调查研究，以单位工业企业用地近两年（2011 年~2012 年）亩年均销售收入、上缴税收为基准，确定全市低效利用建设用地。力争用三年时间，全市盘活闲置、低效利用工业用地不少于 6000 亩。

各区镇 2013~2015 年盘活闲置低效利用建设用地任务分解如下：

单位：亩								
年份	港区（含 浮桥镇）	新区	城厢镇	沙溪镇	浏河镇	璜泾镇	双凤镇	小计
2013	550	550	180	365	245	65	45	2000
2014	550	550	180	365	245	65	45	2000
2015	550	550	180	365	245	65	45	2000
合计	1650	1650	540	1095	735	195	135	6000

四、考核奖励

全市土地出让收入按 2%计提土地节约集约专项资金，专项用于闲置土地盘活、低效利用建设用地二次开发的奖补。土地节约集约利用所获收益的 30%注入专项资金。同时利用收购的各类土地，通过各种渠道扩大专项资金规模。

（一）将盘活闲置低效利用建设用地纳入区镇科学发展观综合考评体系，分值为 20 分。以定量考核为主，分解区镇年度计划目标。考评按目标完成率计分，加分不超过 10 分，减分不超过 6 分。

（二）镇（区）盘活低效利用建设用地后，用于发展先进制造业的，市财政给予镇（区）10 万元/亩的补贴。为了鼓励各镇（区）盘活存量工业用地，提高工作积极性，各镇（区）与回购企业在完成签订关停退协议、拆除地上物及其附属物、注销土地证等环节，经市国土局、财政局认定后，市财政将补贴资金的 50%先拨付给各镇（区），另外 50%待先进制造业项目开工建设后，经市经信委、财政局认定后，再拨付给各镇（区）。

（三）每年度由市盘活闲置土地、推进低效利用建设用地二次开发工作领导小组按照存量土地盘活利用、新供用地土地投入产出、高标准厂房建设等相关指标对镇（区）进行综合考核，对综合评定高于全市平均水平的予以表彰奖励。

五、组织保障

成立市盘活闲置土地、推进低效利用建设用地二次开发工作领导小组，由市政府主要领导任组长、分管领导任副组长，市发改、经信、科技、监察、财政、国土、住建、环保、安监、统计、国税、地税、工商、质监、供电公司、消防等部门为成员单位。领导小组负责制定全市盘活闲置土地、推进低效利用建设用地二次开发的规划方案，完善相关政策，协调决定重大事宜。领导小组下设办公室，办公室设在市国土资源局，具体负责制定实施计划、考核意见，协调日常工作事宜。市国土、环保、安监、住建、国税、地税、工商、人社、质监、供电公司等部门依据有关法律法规全力配合镇（区）做好相关工作。各镇（区）要成立相应领导机构，负责本镇（区）内盘活闲置土地、推进低效利用建设用地二次开发的相关组织领导工作。

六、其他事项

（一）各镇（区）要建立工业用地动态数据库，对辖区内工业企业的用地规模、销售、利税和固定资产投资等土地投入产出情况进行全面调查统计，并于每年 2 月底前将上年度情况分别报市国土局、经信委、统计局。

（二）镇（区）在盘活低效利用建设用地后发展先进制造业项目的，在开工建设后 2 年内未能竣工投产的，经市经信委、财政局认定后，市财政将收回该地块补贴资金的 50%。

（三）市国土局、经信委、财政局等部门将定期、不定期对盘活闲置低效利用建设用地情况现场督查，及时通报情况。如发现有弄虚作假骗取财政补贴的，将追究相关人员的责任，并追回市财政的所有补贴资金。

（四）如遇其他特殊项目，视项目的重要程度采取“一事一议”方式处理。

（五）本实施意见在执行过程中遇到的具体问题由市经信委、国土局、财政局负责解释。

七、本意见自 2013 年 5 月 1 日起实施。