

# 池州市贵池区人民政府关于印发《池州市贵池区批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动实施方案》的通知

贵政〔2022〕10号

各镇人民政府、街道办事处，平天湖风景区、池州高新区、杏花村文化旅游区管委会，区政府各部门、各直属机构：

经区政府研究同意，现将《池州市贵池区批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

2022年12月30日

(此件公开发布)

# 池州市贵池区批而未供、闲置和工业低效土地 全域治理攻坚行动实施方案

为深入推进我区“三类土地”处置，进一步促进土地节约集约利用，根据《安徽省批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动方案》（皖政〔2022〕54号），结合我区实际，制定本实施方案。

## 一、实施目标

（一）积极盘活存量土地，有效发挥土地效率。实现全区范围批而未供土地、闲置土地年处置率分别不低于25%、20%；新增建设用地批准后，1年内供地率达70%以上、2年内供地率达90%以上；单位GDP建设用地使用面积年下降率达5%以上，工业用地亩均税收年增长10%以上。到2024年底，全区工业用地亩均效益、亩均税收明显提高，节约集约用地水平全面提升，重大项目用地保障能力显著增强。

（二）提升节约集约用地水平。池州高新区新上工业项目原则上全部实现“标准地”出让。2023年起，除特殊工业用地外，全区新上工业项目用地容积率一般不低于1.2，新建高标准厂房用地容积率一般不低于2.0，按工业用地管理的研发项目用地容积率一般不低于2.5，到2024年底池州高新区综合容积率不低于1.0。

## 二、重点任务

## **(一) 摸清批而未供和闲置土地底数**

全面查清批而未供和闲置土地底数，充分利用批供档案，结合土地报批备案系统、土地市场动态监测与监管系统、土地市场监测智能化分析模块，采取内业核查与外业调查相结合，逐宗核实，全面查清批而未供和闲置土地权属、位置、面积、规划用途等情况，逐宗逐地块分析原因，建立闭环管理、动态更新台账，纳入国土空间规划“一张图”。其中，重点要建立全区“批、供、用”一张图，实施动态更新。各镇(街道)政府(办事处)、管委会要对照各镇街道实际，按照规定时间，将批而未供、闲置土地清理清查结果报区自然资源和规划局。(责任单位：各镇人民政府、街道办事处、池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局)

## **(二) 开展低效用地调查入库和再开发规划编制**

按照《关于开展全省城镇低效建设用地调查入库工作的通知》(皖自然资用函〔2022〕67号)和《关于开展全省城镇低效建设用地再开发专项规划(2022—2025年)和年度实施计划编制工作的通知》(皖自然资用函〔2022〕68号)要求，根据《池州市贵池区工业低效用地认定标准》(附件)，认真组织开展城镇低效建设用地调查，以工业低效用地为重点，查清规模结构、权属性质、开发建设、固定资产投资、亩均效益、企业现状等情况，做好城镇低效建设用地调查入库工作。

以入库的城镇低效建设用地为基底，按照池州市编制的城镇低效建设用地再开发专项规划(2022—2025年)和年度实施计划，明确再开发目标、空间布局、开发强度、时序安排、效益评价等，做好城镇低效建设用地再开发专项规划(2022—2025年)和年度实施计划编制工作。(责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局、区经济和信息化局)

### **(三)明确处置要求**

对查清的批而未供、闲置土地和工业低效用地，紧紧围绕土地的批、征、供、用情况，细化阶段性处置目标，建立动态管理台账和处置清单，逐类别、逐项目、逐地块制定“一地一策”、“一企一策”处置方案，明确处置限期、处置措施和责任人，全面推进批而未供、闲置和工业低效用地处置，确保处置到位。(责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局)

### **(四)实施分类处置**

1. 批而未供土地。 一是对批而未征的土地，要加大实施征地力度，对已经征收但不具备供地条件的，加大土地前期开发力度，尽早形成“净地”供地条件；二是对已批准农转用和征收的政府投资的基础设施、公共设施未供已用的土地，要明确供地主体，依法完善供地手续；对于道路绿化带、安全间距等代征地以及不能利用的边角地，确实无法按宗地单独供地的，可通过土地市场

动态监测与监管系统直接核发《国有建设用地划拨决定书》给政府有关部门；三是据实核销批文。每年10月底，对满二年未实施征收的，确实无法实施供地的，符合指标释放规定的用地批文进行清理，积极申请据实核销批文。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局、区发展改革委、区住房和城乡建设局、区交通运输局、区水利局）

2. 闲置土地。闲置土地处置要认真调查、厘清责任，着力以盘活土地、发挥效益为原则，区分政府及政府有关部门原因、企业原因、政府与企业并存原因，实事求是、尊重历史，兼顾二者利益，积极推进。一是按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）规定，根据闲置原因，征收闲置费、无偿收回土地使用权或采取延长开发期限、调整土地用途、协议有偿收回、置换等方式处置；二是对因司法查封无法开工建设造成的闲置土地，要积极主动与司法机关协商，待查封解除后落实相关处置措施；三是因历史原因，未办理开、竣工手续，但实际已开工或已竣工的“闲置”土地，各地要研究制定完善相关手续的措施，推进历史“闲置”土地处置。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局、区住房和城乡建设局）

3. 工业低效土地。运用行政、经济、法律等措施，因地制宜，分类施策。一是由政府、管委会与企业充分协商，协议整体或部

分收回建设用地使用权后重新供应；二是符合转让条件的，鼓励企业通过二级市场，进行项目嫁接转让，实现“腾笼换鸟”；三是对投资强度、建设周期、容积率、亩均效益达不到约定要求的，属地政府或管委会应采取签订补充协议等方式，通过继续开发、合作开发等，约定限期投入和达效，对到期仍未履约的，依法追究其违约责任；四是在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局、区经济和信息化局、区税务局）

4. 积极探索创新盘活措施。一是鼓励工业项目利用地下空间建设仓储、停车场及生活配套设施等，鼓励新型产业社区和按照工业用地管理的研发类项目建设一层以上的地下空间，不收取相应地下空间土地出让金；二是进一步完善工业用地分割、合并转让制度，以符合分割、合并转让条件为前提，属地政府或管委会要将转让后的土地投入和产出率是否得到提升作为重要的研判标准，确保分割、合并转让后的工业项目土地利用率的进一步提高；三是鼓励建设使用高标准厂房，用地规模小于1.5公顷且适宜使用高标准厂房的工业项目，一般不单独供地。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局、区发展改革委、区经济和信息化局、区税务局）

## **(五) 落实工业用地全过程监管**

1. 用好增量指标。在依据规划严格控制总量和空间布局的前提下，坚持土地要素跟着项目走，以真实有效的项目落地作为配置计划指标的依据。要强化招商精准度，确保新增的建设用地批准后，及时供应、及时开工、按期达效，防止出现新的批而未供土地、闲置和工业低效用地。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局、区发展改革委）

2. 严格把好项目准入。严格执行池州市贵池区重大招商引资项目研判会商制度，对重大招商引资项目进行会商研判；严格审查新建项目用地规模，在项目研判、用地报批、供地环节，严格审查是否符合建设项目用地控制标准和供地政策，防止出现土地闲置、粗放低效利用等“圈大用小”、“圈而不用”的情况。（责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会、杏花村文化旅游区管委会。牵头单位：区投资促进中心、区自然资源和规划局）

3. 深入推行“标准地”出让。一是明确“标准地”指标体系，实现对标竞地、按标用地，池州高新区新上工业项目原则上全部实现“标准地”出让，要将投入产出等核心指标纳入《工业项目“标准地”投资建设协议》，池州高新区管委会要切实对企业履行协议情况加强监管，履职尽责；二是进一步提升营商环境，建立建设项目用地清单制度，在土地供应前，各主管部门根据工作

职责，对地块开发提出管理要求和技术设计要点，形成地块“用地清单”，在土地供应时一并交付用地单位，作为项目审批、技术审查的主要依据。项目后续报建或验收环节，不得增加清单外的要求；三是对规划建设条件明确的工业项目，可将建设工程设计方案、施工图设计方案纳入供地方案，推动“交地即开工”。

**(责任单位：池州高新区管委会)**

4. 切实履行监管责任。一是各地要加强土地供前、供后全过程监管，充分利用土地市场动态监测与监管系统，重点对出让金缴纳、开竣工情况进行动态监管；二是全面实施工业项目“双合同”监管，工业用地出让后，由自然资源和规划部门、属地政府(管委会)分别负责签订《国有建设用地使用权出让合同》、《工业项目用地产出监管合同》，按照“谁签订，谁监管”的原则，落实项目“双合同”监管职责，督促建设用地使用权人严格按照合同约定开发建设。(责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局)

5. 持续深化“亩均论英雄”改革，加快亩均效益评价工作，对亩均效益评价结果确定的ABCD类企业，实行分档管理、分类服务。(责任单位：各镇人民政府、街道办事处，池州高新区管委会。牵头单位：区经济和信息化局)

6. 深入推进开发区土地集约利用专项评价。根据自然资源部统一部署，对池州高新区开展土地集约利用专项评价，评价成果作为升级、扩区的重要依据，并纳入各级土地节约集约利用考核

内容。（责任单位：池州高新区管委会。牵头单位：区自然资源和规划局）

### 三、工作措施

**（一）强化组织领导和协调。** 成立区批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动领导小组，领导小组下设办公室。自然资源和规划、发改、财政、经信、住建等有关部门要各司其职、密切配合，形成工作合力。各镇街道、管委会要强化领导，履行主体责任，成立工作专班，制定攻坚行动实施细则，落实专人和责任人，细化攻坚具体举措，统筹推进攻坚行动。

**（二）严格落实“增存挂钩”政策。** 严格执行“增存挂钩”指标配置政策，各镇街道、管委会申请用地时，除国家、省级保障的项目外，其它项目用地计划指标，按照“谁处置谁使用”的原则，使用各地批而未供、闲置土地处置核定指标。

**（三）加强目标考核管理。** 将批而未供、闲置土地和工业低效土地全域治理完成情况纳入区政府目标管理绩效考核。对未完成处置任务的镇街道、管委会，核减新增建设用地计划指标，并进行通报、约谈。

**（四）加强督查调度。** 区自然资源和规划局要充分发挥统筹协调、督促指导作用，全面掌握各地攻坚行动进展情况，实行“月调度、月通报”。对推进工作中存在问题的，要靠前指挥，协调解决，定期组织开展监督检查，对攻坚行动不重视、进展缓慢的，适时提请区政府进行约谈调度。各地要围绕阶段性工作和目标任务

务，动态更新台账和处置清单，将处置进展情况按月报至区领导

小组办公室。

本方案自下发之日起施行，有效期三年。

**附件：**

## **池州市贵池区工业低效用地认定标准**

一、国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的用地；“退二进三”产业用地。

二、项目已动工开发建设，其开发建设用地总面积已超过应动工开发建设用地总面积的三分之一且建设工程投资额已超过总投资额的25%，但开发建设未完全完工，且未经原用地批准机关批准已停止开发建设1年以上(含1年)的，或未开发建设用地面积达到20亩的项目用地。

三、项目用地已建成，但投资总额未达到土地出让合同或投资合同(协议)约定投资额的用地。

四、项目用地已按投资要求建成，但3年内亩均税收未达到土地出让合同或投资合同(协议)约定的，或厂房处于闲置状态未按照合同、投资协议等约定时间投产的。

五、项目用地已经依约建成，但企业处于未投产、停产或半停产状态，或虽有生产但2年以上(含2年)未缴纳税收的用地。

六、虽然企业生产正常、土地处于依法利用状态中，但比照项目土地利用现状，仍有调整盘活、提升利用潜力的用地。

七、项目用地已建成后，剩余作为其它用途出租的土地。

八、国家、省级文件规定的其他工业低效用地

