

周政办字〔2020〕10号

周村区人民政府办公室 关于加快关停企业闲置土地处置工作的意见

各镇政府、街道办事处，周村经济开发区管委会，区政府有关部门，有关单位：

为落实淄政办字〔2020〕9号《淄博市人民政府办公室关于加快关停企业闲置土地处置工作的意见》精神，进一步提高土地利用效率和节约集约用地水平，切实保障经济社会健康发展，结合我区实际，经区政府同意，现就加快我区关停企业闲置土地处置工作提出如下意见：

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，深入贯彻党的十九大及十九届二中、三中、四中全会精神，认真落实最严格的节约用地制度，把深化亩均效益评价工作作为优化经济结构、

转换经济增长动力的有力抓手，综合运用法律、经济、行政等手段，着力处置盘活全市关停企业闲置土地，全面提升企业发展质量与效益，切实推动经济社会高质量发展。

二、基本原则

(一) 依法处置。严格依据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土壤污染防治法》和《闲置土地处置办法》《节约集约利用土地规定》《污染地块土壤环境管理办法（试行）》等法律法规，正确处理好关停企业闲置土地盘活利用过程中的经济、法律、环保关系，确保措施合法、程序合规、处置合理，切实保障土地权利人的合法权益。

(二) 分类处置。根据关停企业用地特性、历史情况和相关主体合法权益，分类制定可供企业选择的多种处置方式，避免“一刀切”式政策调控伤害市场经济有序运行。

(三) 有序处置。在全面查明关停企业闲置土地情况的前提下，按先易后难顺序制定土地处置计划，科学制定处置方案，规范处置流程，确保处置工作有序推进。

三、目标任务

从 2020 年 4 月起，用 3—4 年的时间，全面完成我区关停企业闲置土地处置盘活任务。对权属关系明确，符合规划，权证齐全，无法律纠纷事项，具备处置条件的，应于 2021 年年底前处置盘活到位；对暂不具备处置条件的，应结合国土空间规划编制、城乡环境综合整治、乡村产业振兴等工作，积极创造条件，争取

于 2023 年年底前处置盘活到位。

四、处置方式

(一) 政府收储。企业闲置地块为国有建设用地的，以及纳入旧城、旧村改造范围的企业闲置地块，可统筹兼顾政府、土地使用权人等各方利益，依法补偿后由政府收回、收购、征收，纳入政府土地储备，依法办理供地手续。

(二) 原土地使用权人处置盘活。在符合城市规划、土地总体规划利用规划前提下，原土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式处置盘活。对于可纳入成片处置范围的地块，符合当前规划前提下，原土地使用权人可优先收购相邻宗地，归宗后实施整体处置盘活；原土地使用权人分散的，可组建联合体实施再开发。原土地使用权人无法收购归宗或组建联合体的，可由政府统一收购储备，组织改造。

(三) 市场主体开发模式。鼓励和引导有实力且有开发经验的企业参与闲置土地盘活利用。在符合规划的前提下，坚持公平公正、民主透明，通过公开方式确定市场主体收购相邻地块，实施集中连片开发。

(四) 原农村集体经济组织处置盘活。涉及农村集体建设用地的，可统筹兼顾集体经济组织、土地使用权人等各方利益，由村集体依法收回，优先用于交通水利、医疗卫生、养老教育等农村基础配套设施建设。在符合规划的前提下，可将村集体申请盘活的集体建设用地用于村集体成员住房建设或其他农村产业项目建设。对于暂不具备开发利用价值的建设用地，可结合空间规

划编制，按程序规划并实施增减挂钩、工矿废弃地复垦等项目，补充耕地、增加集体收入。

(五) 生态恢复及恢复农地。积极做好生态保护红线内生态用地恢复工作，规划为基本农田或设施农用地的坚持农地农用原则。同时，对位于村庄周边、主干道两侧、分散零乱、地块面积较小、难以集中盘活利用的关停企业闲置土地，按照宜农则农、宜生态则生态的原则，结合美丽乡村建设、城乡环境大整治精细化管理大提升整治行动等统筹利用。

五、实施步骤

(一) 建立数据平台，实施动态管理。各镇办要于2020年4月底前，对前期调查摸底的关停企业闲置土地信息进行再核实、再完善，并按照规定将相关信息报区自然资源局，标图入库，建立全区关停企业闲置土地盘活利用数据平台，实施动态监管。各镇办要确定一名关停企业闲置土地处置盘活工作联络员。

(二) 编制处置方案，有序进行盘活。各镇办要于2020年4月上旬前，建立起关停企业闲置土地数据台账，并依据国土空间规划及相关规划，统筹考虑城市功能再造、产业结构调整、生态环境保护、历史文化遗产等因素，科学编制处置盘活方案，明确盘活利用目标任务、性质用途、规模布局、盘活方式和时序安排，确保处置工作有序推进。对涉及污染的地块，应加强环境调查评价和修复治理工作。同时，结合国土空间规划及相关规划编制工作，将关停企业闲置土地处置盘活方案在国土空间总体规划、村庄规划等相关规划中进一步落实。

(三) 加强经验总结，健全长效机制。各镇办盘活处置的开展情况、效果、存在问题、意见建议在工作中要加强经验总结，完善相关制度，建立健全关停企业闲置土地盘活处置长效机制。深入开展企业用地绩效评价工作，明确关停企业闲置土地认定标准，建立关停企业闲置土地退出机制，加快企业信用管理制度建设，引导企业处理好用地面积、投资强度和产出效益之间的关系，增加单位面积土地产出。推广建设标准化厂房，在符合国土空间规划的前提下，鼓励企业化零为整、优化布局，建设多层标准厂房，合理利用地上空间，最大限度集约节约利用土地。

六、保障措施

(一) 严格责任落实。各镇办是关停企业闲置土地处置盘活工作及的责任主体，要切实加强组织领导，细化工作措施，明确工作责任，落实经费人员保障，确保工作有力有序开展。建立日常督导、定期通报制度，每季度组织对各镇办关停企业闲置土地处置盘活情况进行督察通报，重点督察通报工作进展、经验做法、典型案例等内容。

(二) 加强规划保障。在编制国土空间规划时，应统筹安排关停企业闲置土地处置盘活规划布局、用途管制等工作。关停企业闲置土地处置盘活方案经批准后纳入国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。加强关停企业闲置土地处置盘活方案实施管理，主要内容要纳入详细规划，并结合再开发工作实际和规划定期评估结果进行动态调整完善，确保方案能用、管用、好用。

(三) 加强源头管控和倒逼促改。实施精准供地和“净地”出让政策,减少产生新的闲置土地。对因企业原因造成的闲置土地,严格执行《闲置土地处置办法》,对未按约定开工建设超过一年的,按规定征缴土地闲置费;对超过两年未开工建设的,无偿收回国有建设用地使用权。对关停企业闲置土地,结合“亩产效益”评价改革工作,依法征收城镇土地使用税等相关税费,倒逼企业加快转型升级或有序退出闲置用地。

(四) 充分发挥市场配置资源作用。建立健全土地交易二级市场,广泛汇集交易信息,扩大交易范围,完善交易规则,健全服务体系,引导低效用地进入二级市场转让盘活。降低存量用地退出、交易及企业并购重组环节中的交易成本,激发低效用地入市交易、盘活利用的积极性,促进土地要素流通。

周村区人民政府办公室

2020年4月3日

抄送:区委办,区人大办,区政协办,区纪委办,区人武部,区法院,区检察院。

周村区人民政府办公室

2020年4月3日印发
