

沐政字〔2021〕21号

## 临沭县低效工业用地企业提升行动 实施方案

为深化“亩产效益”评价结果运用，提高土地节约集约利用水平，推动全县产业转型升级，促进全县工业经济高质量发展，依据相关法律、法规和政策，开展低效企业提升行动，特制定本实施方案。

### 一、总体要求

#### （一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，全面落实新发展理念，构建新发展格局，把深化“亩

产效益”评价结果运用作为转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的有力抓手，通过开展低效工业用地改造提升工作，促进土地二次开发，加快土地利用方式转变，提高全要素生产率，不断提升土地管理水平与资源保障能力，为全县经济社会高质量发展提供有力要素保障。

## （二）基本原则

1、**依法依规，保护权益。**低效工业用地企业的认定和处置必须事实清楚、程序合法、处置适当、适用法律法规准确，又要尊重历史，充分考虑和保护当事人的合法权益。

2、**以用为先，分类处置。**对清理出来的低效工业用地，以促进土地的重新高效利用为主要目标，在全县范围内开展低效企业处置工作，做到不留盲区。根据企业的宗地特性、产生原因和相关企业合法权益，实行“一企一策”。

3、**实事求是，信息公开。**不避难、不护短，真实准确反映利用状况，对低效工业用地实行督办，公开信息、公正执法、公平处理，及时进行通报及媒体公示，接受社会监督。

4、**权责一致，属地管理。**各镇街和开发区负责做好辖区内低效企业处置工作，县低效工业用地改造提升专班负责统筹协调、督导检查。

## （三）目标任务

结合年度工业企业综合评价分类结果，调查摸清全县低效企业情况，对排摸出来的低效企业逐宗分析、编制方案、妥善

处置，切实提高工业用地产出效率。计划用四年的时间，力争低效工业用地企业亩均税收达到3万元/亩以上。具体目标：2023年亩均税收1万元以下的规上工业企业全部出清，规下工业低效用地（低效用地指亩均税收万元以下用地，下同）占比由目前的34.7%下降至20%以下；2024年亩均税收2万元以下的规上工业企业全部出清，规下工业低效用地占比下降至15%以下；2025年亩均税收3万元以下的规上工业企业全部出清；规下工业低效用地占比下降至10%以下。

## 二、适用范围

主要针对全县范围内规上工业企业和占地面积10亩及以上的规下工业企业。其中，企业实际使用面积的认定以企业围墙内(含围墙)面积为准，包括国有出让、划拨等形式使用的土地，无围墙的则以批准占地面积为准。低效工业用地企业认定标准具体如下：

### （一）从用地的角度

1、新建企业按照土地出让合同约定竣工时间无法定理由延后一年以上未竣工的；

2、竣工后一年以上未投产或连续一年以上处于停产状态的。

### （二）从合同的角度

已竣工的工业用地项目，投资强度、建筑密度、容积率等控制指标未达到合同或行业最低约定标准的。

### (三) 从税收的角度

1、合同有约定亩均税收的企业上一年完整年度亩均税收低于合同约定标准的；

2、2020年度，工业企业综合评价亩均税收低于1万元/亩（部分行业根据行业特点和税收政策亩均税收达不到年度目标的企业除外），具体名单根据年度亩产效益评价分类结果和处置进度进行动态调整。

其它应纳入处置范围的工业用地。由县低效工业用地改造提升专班根据经济发展水平实行动态管理，制定标准，不定时公布。

### 三、适用方法

对低效工业用地企业采取多种方式分类实施：

1、帮扶提升一批。针对不同类型和不同原因，实施“一企一策”精准帮扶，推进企业技术改造等多措并举帮助低效企业开展“瘦身强体”，尽快达标提质。加强对低效企业的税负辅导，尤其是将生产经营正常但亩均税收连续三年以上低于1万元的企业列为重点辅导对象，加强税法宣传和辅导，实行按需开展涉税风险预警提醒等柔性税收管理，依法依规引导企业对涉税风险进行自我评价，鼓励自查自纠、自我修正，促进依法诚信纳税。经税务宣传辅导和风险提醒后，仍拒不改正的高风险纳税人，由税务部门依法立案检查。

2、限期整改一批。允许低效企业通过追加投资、规范经

营、厂房出租等方式，提高土地单位产能。限期整改企业需与属地政府签订投资补充协议，约定投资期限、投资强度和亩均产出，限期内无法按照协议完成的企业列为重点低效企业。

3、并购重组一批。鼓励低效企业通过引进合作、资产重组、兼并等形式，引进优势企业（C、D类除外）从事生产经营活动，使得单位用地产出综合指标明显高于原企业水平，合作引进的产业或项目须符合相关产业政策要求和准入条件，严禁高耗能产业进入。

4、分割转让一批。若企业厂区内存在部分长期未开发、利用的土地和厂房，而现有使用的土地和厂房已经能够满足企业生产发展需求的，允许企业在政策范围内，其土地和厂房等资产经抵押债权人同意且分割转让的可行性经相关部门严格分析的前提下，对土地进行分割转让，受让企业项目必须符合产业规划和准入条件。

5、收购储备一批。因项目、资金、预期效益等原因，短期内难以继续开发或达到预期目标的，对土地按评估价予以收储。若土地位于“一区三园”以内的，则由“一区三园”领导小组办公室负责收储；若土地位于“一区三园”以外的，则由所在地镇街和自然资源局与规划局负责收储。企业房屋建筑面积以《不动产权证书》或其他合法批准文件为准。

6、司法解决一批。对企业经营效益不佳濒临破产，形成“僵尸企业”的，由辖区内单位积极引导企业通过破产重组、股

权转让等司法处置方式盘活土地，促使土地产生新的经济效益。

7、其他。对于认定的低效工业用地企业，如有其它合法合同或协议约定的，则按照原合同或协议约定执行。

#### 四、工作流程

##### (一)开展调查，托清底子。

各镇街、开发区对辖区内的低效企业逐宗开展调查，并填写《临沭县低效企业基本情况调查表》（附件2），建立一企一册档案。

##### (二)规范程序，合理认定。

1、**提前告知。**在开展调查过程中，先由各镇街和开发区向低效企业负责人下达《低效企业告知通知书》，使其知晓有关事项。

2、**正式认定。**企业负责人在接到《低效企业告知通知书》后，如未在规定期限内(15天内)提出陈述并提交相关材料，或者虽提出陈述但经调查后仍确定为低效企业的，各镇街和开发区再向企业负责人下达《低效企业认定通知书》，正式认定为低效企业。

3、**媒体公示。**领导小组将低效企业相关认定情况通过门户网站等形式向社会公示，接受群众监督。

##### (三)拟订方案，分类处置。

1、**拟订处置方案。**《低效企业认定通知书》下达后，由各

镇街和开发区会同相关部门与企业负责人进行协商，根据实际情况合理选择处置方法，共同拟订低效企业处置方案，并由领导小组对处置方案的合理性进行审定并施行。

**2、加强检查落实。**各镇街和开发区每月对低效企业处置情况进行跟踪督促、指导和服务，跟进低效企业退出后土地利用状况；领导小组要对处置方案的执行落实情况开展抽查，定期通报处置进度。

**3、完善处置记录。**低效工业用地处置完毕后，由低效企业提出申请，经各镇街和开发区初步验收后，报送领导小组认定。各镇街和开发区加强低效企业管理台账工作，及时归档，做到处置一宗、核销一宗。

#### **(四)突出重点，多管齐下。**

对处置方法均无法实施、未在规定时间内提交处置方案或整治后仍然达不到相关标准的企业，将列为重点低效企业，各有关单位要重点予以指导，并充分运用行政执法、环保督查、安全检查、纳税评估、信贷监管及企业综合评价等多种手段，依法依规加大资源要素差别化政策实施和整治淘汰力度。

**1、发文通报。**领导小组根据各镇街和开发区摸排汇总情况，定期对重点低效企业进行认定，并发文通报。

**2、低效稽查。**凡列入重点低效企业的，都将列为重点稽查企业，由领导小组办公室负责会同有关部门参照《临沂市深化“亩产效益”评价结果运用加快淘汰落后动能实施方案的通知》

(临政字〔2021〕134号)文件，严格实施差别化用电、用水、用气、用能和排污管控、融资贷款等政策；根据(鲁政字〔2018〕309号)规定，县城土地使用税按6.40元/m<sup>2</sup>收取，建制镇及工矿区土地使用税按4.00元/m<sup>2</sup>收取，取消一切政府性奖励补助。

**3、有序清退。**经以上处置方案整改后仍达不到相关标准的低效企业，将严格按照有关法律法规，坚决予以清退。

## 五、保障措施

(一)强化领导。成立低效工业用地改造提升工作领导小组，以专班形式负责统筹推进全县低效企业改造提升工作，协调解决改造提升过程中遇到的重大问题。领导小组下设办公室，办公室设在县工信局。抽调专人组建工业企业政策协调专班，负责推进全县工业低效企业改造提升工作及执法整治、相关政策解释工作。各镇街和开发区按照“属地管理”原则，成立专项工作小组，全力推进改造提升工作。

(二)定期调度。建立定期调度机制，领导小组一月一调度，各镇街和开发区工作小组两周一调度，及时通报进展情况，协调解决推进过程中的各类问题。建立结账销号机制，实行销号申报制度，坚持清理处置一宗、验收销号一宗，跟踪问效推动落实，坚决防止问题反复和遗留。

(三)搞好服务。各相关单位要践行“保姆式”服务理念，加强政策宣传，引导企业主动参与，主动帮助企业解决整治过

程中遇到的难题，加强正面引导宣传和反面典型曝光，畅通舆论监督渠道，形成全社会积极支持、合力推进的良好氛围。

- 附件：1.临沭县低效工业用地企业提升工作职责分工  
2.临沭县低效企业基本情况调查表  
3.临沭县低效工业用地分类处置工作流程

临沭县人民政府办公室

2021年12月31日

## 附件 1

# 临沭县低效工业用地企业提升工作职责分工

县工信局：负责相关工作的督查检查、定期通报等工作，在产业准入、资源要素市场化配置等方面统筹考虑推进低效工业用地企业改造提升。

县自然资源和规划局：负责牵头制定工业项目（招商引资项目）投资强度、建筑密度、容积率等控制指标标准，核实低效工业企业用地和建设规划情况，处置未依法办理土地合法手续以及构成土地闲置的企业，需要收储的企业用地。

县财政局：负责落实工业低效用地企业处置工作涉及的各项资金。

县行政审批局：负责汇总统计低效工业用地企业厂房施工许可办理情况、未经竣工验收备案擅自投入使用情况。

县住建局：已发现的未经竣工验收、消防验收合格擅自投入使用的厂房责令整改，并做好用水工作支持。

县市场监管局：负责查处企业存在的超范围或无照生产经营行为以及特种设备等相关违法行为。

县应急管理局：根据职责加强对低效工业用地企业的监管。

县生态环境分局：负责查处工作中涉及予以关停的高污染

企业的环境违法行为，根据职责加强对低效工业用地企业的监管。

县税务局：负责核实企业税收入库情况，查处低效工业用地企业存在的逃避缴纳税款行为。

县水利局：负责对低效工业用地企业取用水的监督管理，对发现无证取水、超许可取水情况及时下达限期停止违法行为通知书，限期内未完成整改的移交县综合行政执法局依法处理。

县综合执法局：根据职责对低效工业用地企业厂房未办理施工许可擅自建设、未经竣工验收擅自投入使用的违法行为进行处罚。

县发改局、自来水公司、供电公司：负责根据领导小组的要求对需要进行要素调控的企业配合做好用水用电工作支持。

县消防大队：依法查处低效工业用地存在的消防安全违法行为。

县金融发展服务中心：负责向金融机构通报低效工业用地企业生产经营状况。

县投资促进中心：负责招商引资项目合规达标性审查，指导协调做好投资协议签订工作，对达不到合同约定标准的项目或企业予以认定。

各镇街和开发区：“一区三园”领导小组办公室负责“一区三园”内的低效工业用地改造提升工作，各镇街负责本辖区内（不

含“一区三园” ) 的低效工业用地改造提升工作。

附件 2

## 临沭县低效企业基本情况调查表

镇街、开发区：

填表人：

企业名称		法人代表		
项目名称		联系电话		
宗地坐落		计量单位	数量	
企业基本情况	职工人数	人		
	上一年销售收入	万元		
	上一年工业产值	万元		
	上一年利润总额	万元		
	上一年实缴税金	万元		
资源占用情况	土地总面积	亩		
	其中：土地出让面积	亩		
	建筑面积	平方米		
	建筑占地面积	平方米		
	土地取得时间	年月		
	装变容量	千伏安		
	用电户号			
	上一年用电总量	万千瓦时		
	上一年排污量	污水	吨	
		废气	立方米	
贡献情况	亩产税收	上一年	万元	
	单位电量税收	上一年	元	
拟定处置方案：				
处置结果：				

县低效整治办审核意见：

年 月 日（盖章）

### 附件 3

## 临沭县低效工业用地分类处置工作流程

根据《临沭县低效工业用地企业提升行动实施方案》（沭政办字〔2021〕21号）文件要求，低效工业用地前期调查、摸排工作已经完成，并建立一企一档。在此调查基础上，根据企业意向，对低效工业用地企业进行分类，现对各类企业处置流程作如下统一规范：

### 一、限期整改

1.由正式认定的低效工业用地企业提供下列材料：

①企业所利用工业用地基本情况（土地使用证复印件、相关情况说明）

②企业近三年实缴税收报表；

③限期整改申请意向书；

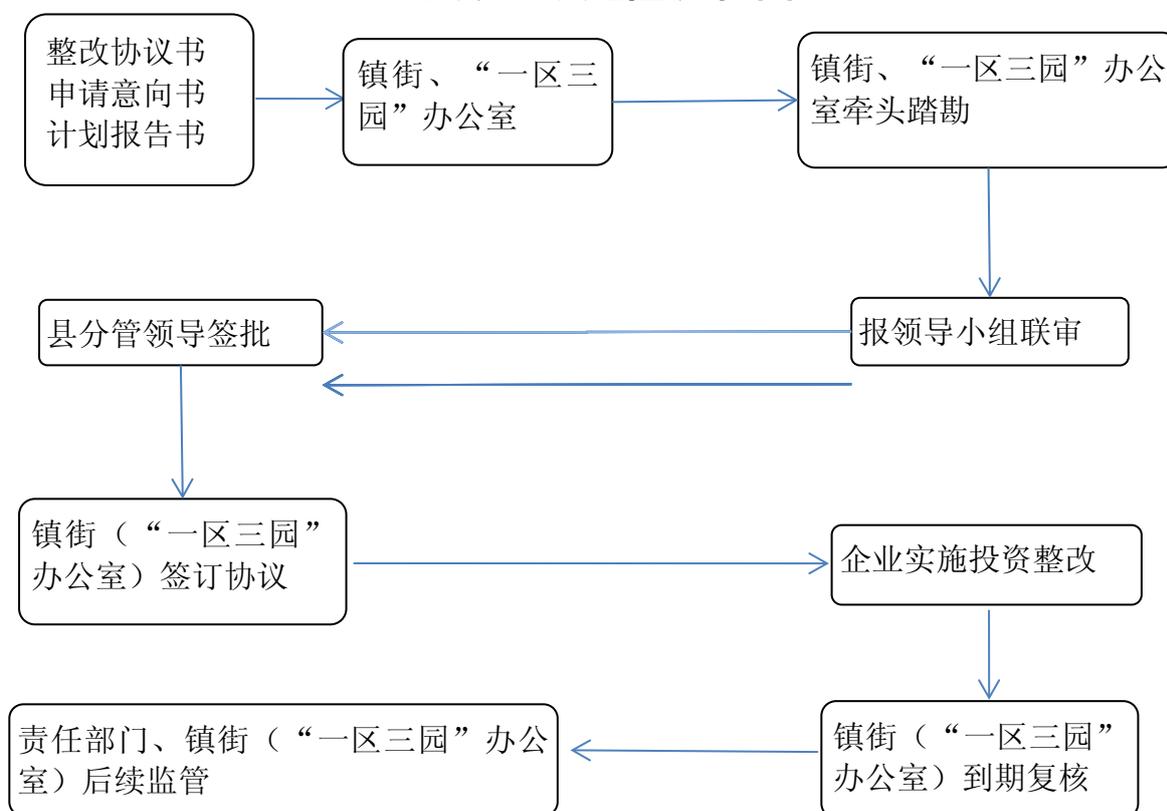
④限期整改计划报告书；

2.“一区三园”内企业将上述材料交“一区三园”办公室，其他企业将上述材料交所在镇街。由低效工业用地改造提升工作领导小组对其可行性、合法性进行初步审定，并将审定意见呈报

县分管领导签批。

3.对县联系领导签批通过后符合限期整改条件的企业根据《临沭县低效工业用地企业提升行动实施方案》（沭政办字〔2021〕21号）文件规定签订低效工业用地企业限期整改协议书，责任部门会同监督，根据协议书由企业所在镇街或“一区三园”办公室和责任部门对企业责任履行情况做进一步监管。

### 限期整改处置流程图



## 二、并购重组

1.由正式认定的低效工业用地企业提供下列材料：

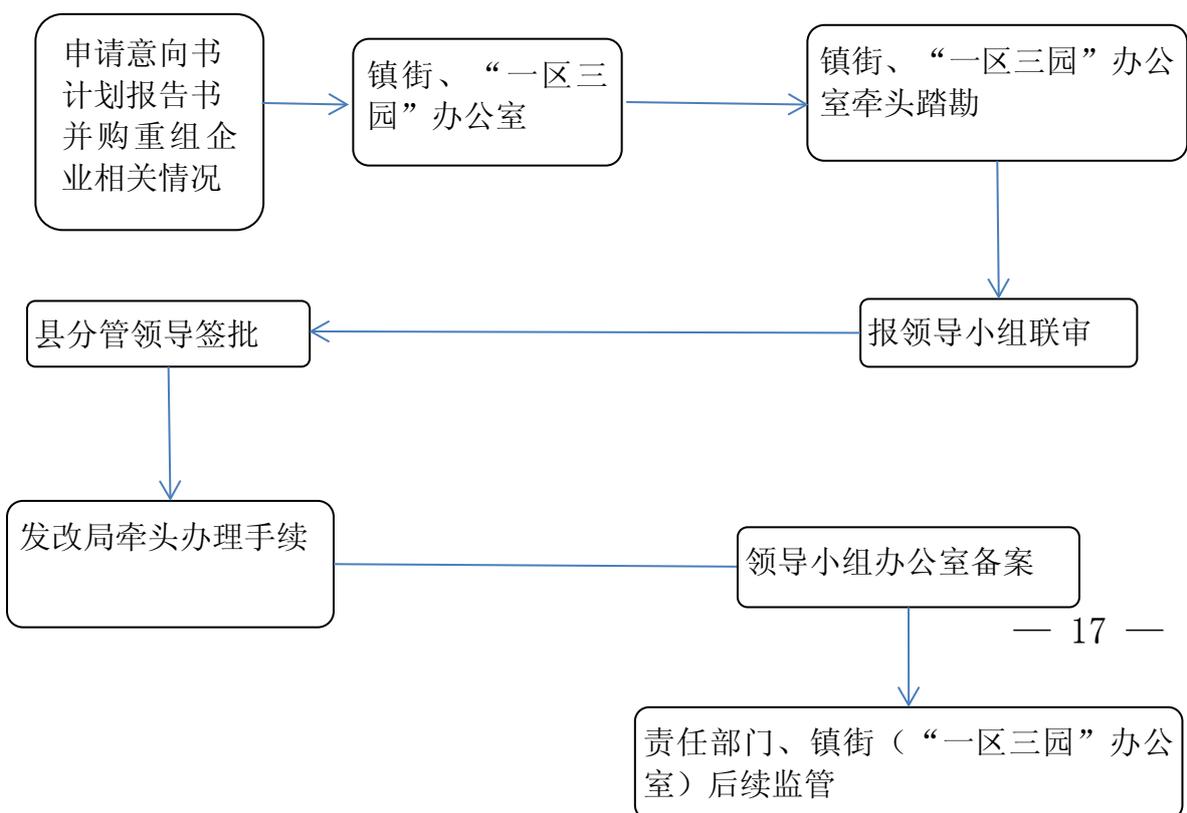
①企业所利用工业用地基本情况（土地使用证复印件、相关情况说明）；

- ②企业近三年实缴税收报表；
- ③并购重组申请意向书；
- ④并购重组计划报告书；
- ⑤并购重组企业相关情况；

2.“一区三园”内企业将上述材料交“一区三园”办公室，其他企业将上述材料交所在镇街。由低效工业用地改造提升工作领导小组根据《临沭县低效工业用地企业提升行动实施方案》（沭政办字〔2021〕21号）文件中并购重组有关规定以及相关法律法规、政策对其可行性、合法性进行初步审定，并将审定意见呈报县分管领导签批。

3.对经县分管领导签批后符合并购重组条件的低效用地企业由属地镇街（开发区）牵头为其办理有关相关手续，并将结果报处置工作领导小组办公室备案。

### 并购重组处置流程图





### 三、分割转让

1.由正式认定的低效工业用地企业提供下列材料：

①企业所利用工业用地基本情况（土地使用证复印件、相关情况说明）

②企业近三年度实缴税收报表；

③分割转让申请意向书

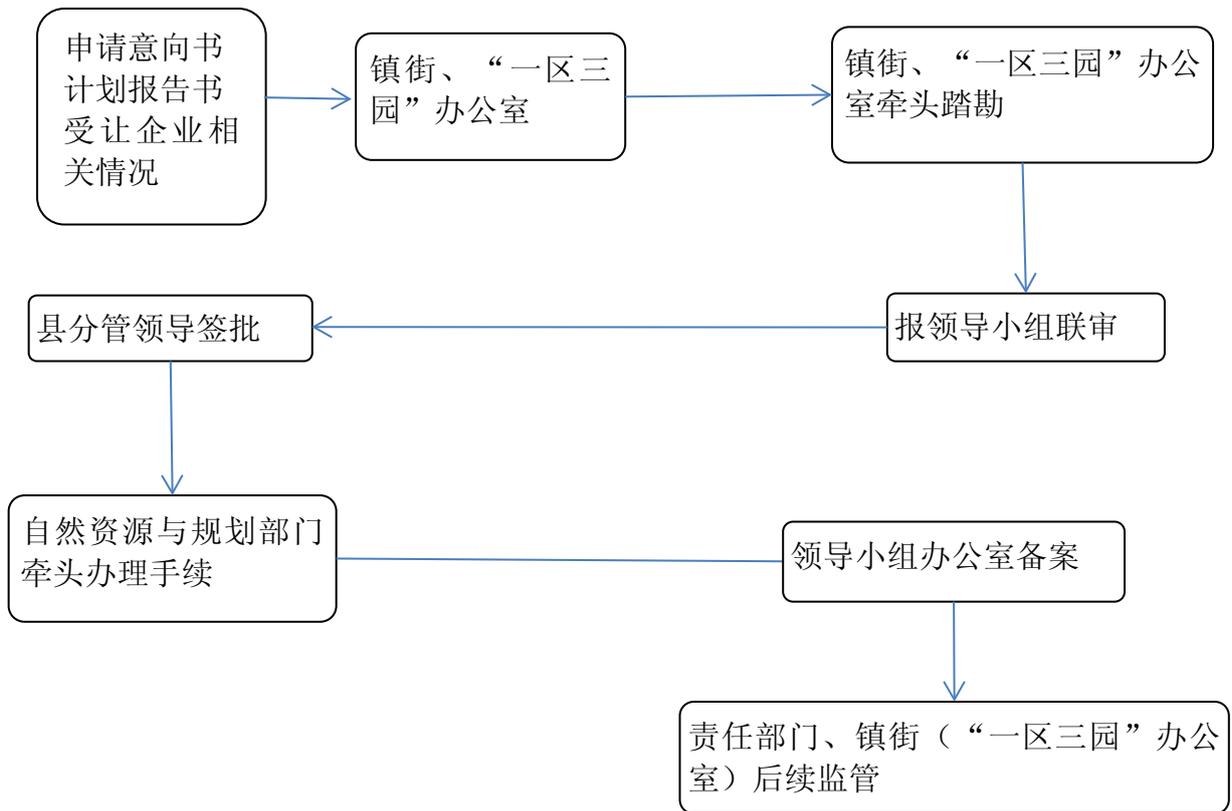
④分割转让计划报告书；

⑤受让企业相关情况

2.“一区三园”内企业将上述材料交“一区三园”办公室，其他企业将上述材料交所在镇街。由低效工业用地改造提升工作领导小组根据《临沭县低效工业用地企业提升行动实施方案》（沭政办字〔2021〕21号）文件中分割转让有关规定以及分割转让相关法律法规、政策对其可行性、合法性进行初步审定，并将审定意见呈报县分管领导签批。

3.对经县分管领导签批后符合分割转让条件的低效用地企业由自然资源与规划部门牵头为其办理有关相关手续，并将结果报处置工作领导小组办公室备案。

## 分割转让处置流程图



### 四、收购储备

1.由正式认定的低效工业用地企业提供下列材料：

①企业所利用工业用地基本情况（土地使用证复印件、相关情况说明）；

②企业近三年度实缴税收报表；

③收购储备申请意向书

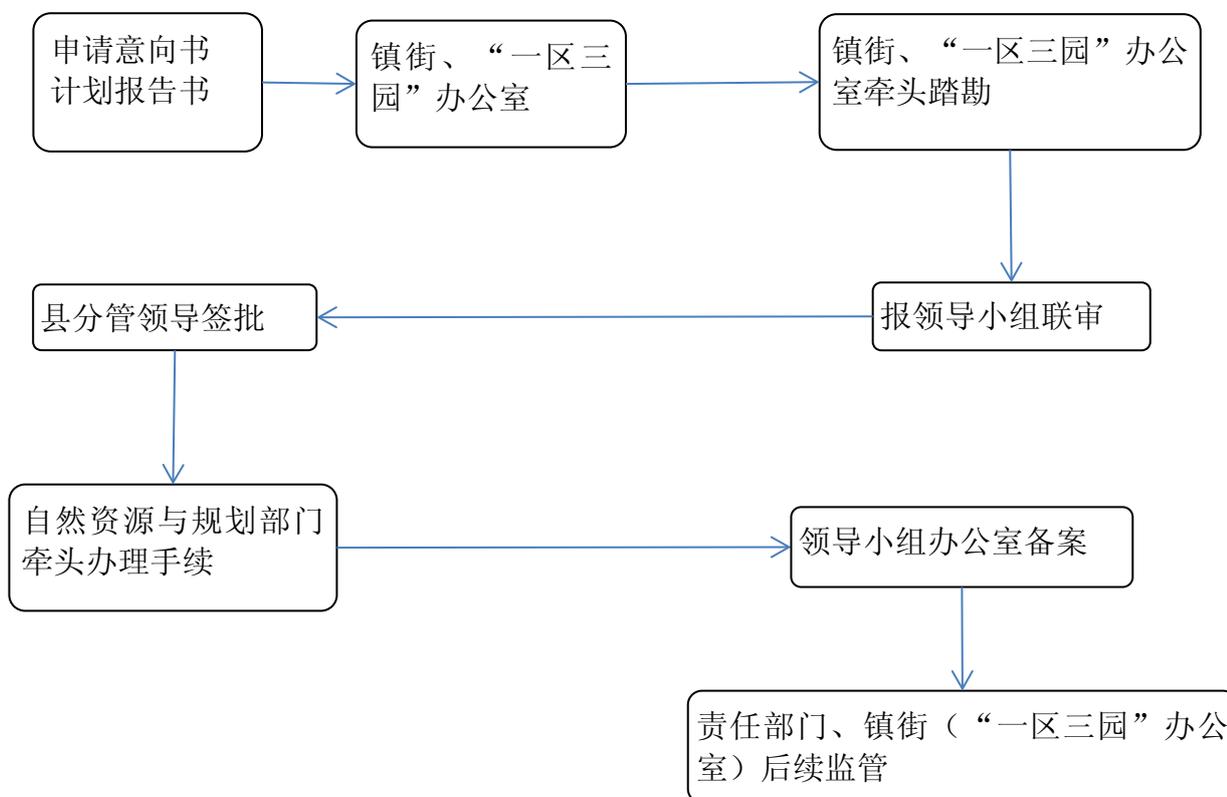
④收购储备计划报告书

2.“一区三园”内企业将上述材料交“一区三园”办公室，其他

企业将上述材料交所在镇街。由低效工业用地改造提升工作领导小组根据《临沭县低效工业用地企业提升行动实施方案》（沭政办字〔2021〕21号）文件中收购储备有关规定以及收购储备相关法律法规、政策对其可行性、合法性进行初步审定，并将审定意见呈报县分管领导签批。

3.对经县分管领导签批后符合收购储备条件的低效用地企业由自然资源与规划部门牵头为其办理有关相关手续，并将结果报处置工作领导小组办公室备案。

### 收购储备处置流程图





---

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，  
县检察院，县人武部。

---

临洮县人民政府办公室

2021年12月31日印发

---