# 县经济开发区违法闲置低效用地清理处置实施方案

来源：网络 作者：浅唱梦痕 更新时间：2025-02-27

*XX县经济开发区违法闲置低效用地清理处置实施方案依据《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第53号令）及《XX市人民政府办公室关于印发XX市优化营商环境十大专项行动方案的通知》（X政办发〔2024〕X号）精神，结合我县实际，制定本方案。一、指...*

XX县经济开发区违法闲置低效用地清理处置实施方案

依据《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第53号令）及《XX市人民政府办公室关于印发XX市优化营商环境十大专项行动方案的通知》（X政办发〔2025〕X号）精神，结合我县实际，制定本方案。

一、指导思想和基本原则

（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，认真贯彻落实最严格的节约用地制度，通过清理处置县经济开发区违法闲置低效用地，加快土地利用方式转变，提高节约集约用地水平，服务全县经济社会高质量的发展。

（二）基本原则。

一是依法依规、保护权益原则。县经济开发区违法闲置低效用地清理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。既要依法依规，又要尊重历史，充分考虑和保护当事人的合法权益；二是全面清理，不留盲区原则。对县经济开发区所有违法闲置低效用地进行全面清理；三是以用为先、分类处置原则。以促进土地和厂房的重新利用为主要目标，依据土地开发现状和实地核查情况，划分违法用地、闲置用地、低效用地、“僵尸企业”等四类情形，综合运用行政、法律、经济等手段，分类管理、分类指导、分类清理。做到“一地一策”、“一企一策”分类处置；四是实事求是，公平、公正、公开原则。要求不避难、不护短，真实准确反映利用状况，对违法闲置低效用地实行督办，公开信息、公正执法、公平处理；五是盘活存量、节约集约的原则。对清理出来的违法闲置低效用地，科学制定处置方案，最大限度提高再利用的水平。

二、组织实施

（一）组织领导。

县经济开发区违法闲置低效用地清理处置工作由县人民政府统一组织领导，由县经济开发区管委会及县自然资源和规划局牵头开展，县城投公司、县住房和城乡建设局、市生态环境局XX县分局、县发改局、县招商和投资促进中心等部门为责任单位，县纪委监委督办。

（二）实施步骤。

分为四个阶段进行。

1.宣传发动阶段。成立领导小组，制定工作方案，宣传相关政策，明确工作任务和责任分工。各派驻工作队进入包保宗地开展工作。

2.调查核实阶段（2025年11月1日至2025年11月30日）。统一登记造册，建立县经济开发区违法闲置低效用地台账。在已掌握信息的基础上，各派驻工作队深入包保宗地了解情况、分析研究、协商沟通，按照“一地一策”、“一企一策”要求现场调查核实后，按程序进行认定，拟定包保宗地的详细处置方案，报县经济开发区违法闲置低效用地清理处置领导小组办公室审查。

3.组织实施阶段(2025年12月1日至2025年11月30日)领导小组办公室对清理出来的涉嫌违法闲置低效用地的，逐宗到现场调查核实后，再按程序进行认定。“一地一策”、“一企一策”详细处置方案报经县政府批准后，由各派驻工作队按照既定的推进计划和时间节点，具体负责组织实施，统筹抓好工作落实，逐宗处置到位。

4.结账销号阶段(2025年12月1日至2025年12月31日)。领导小组办公室对每宗地块清理处置情况进行实地验收，对处置到位的进行销号，对未完成任务的加强协调督办，确保清理处置工作全面彻底。建立健全违法闲置低效用地清理整治工作长效机制，总结推广清理处置工作经验。

三、具体措施

（一）全面清查，建立台账。

采取查阅资料、现场踏勘、通知约谈等方式开展县经济开发区违法闲置低效用地清理，彻底查清权益人、位置、面积、批准用途、出让金缴纳额、开发利用现状、合同履约情况、土地和厂房闲置时间及原因等、企业税收情况。根据清理结果，建立县经济开发区违法闲置低效用地清理台账。

（二）严格政策，分类确认。

1.违法用地。对未经批准通过非法渠道占用土地的，买卖或者以其他形式非法转让工业用地的，在非法转让的土地上新建建筑物和其他设施的企业用地，依法认定为违法用地。

2.闲置用地。认定县经济开发区闲置用地以宗地为单位。土地出让合同等法定文书约定分期开发的，按分期开发日期、范围认定闲置时间和闲置面积。

符合以下情形之一的，认定为闲置土地：

①超过国有建设用地有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；

②已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

3.低效用地。符合以下情形之一的，认定为低效用地：

①未按期完成开发建设。即已动工开发建设面积超过应动工开发建设总面积三分之一或者已投资额超过总投资额25%，但在规定的建设工期内（或虽未规定建设工期，但开工时间超过3年），仍未完成全部开发建设的；

②投资强度不达标。即虽未达到闲置土地认定标准，但投资强度、建筑系数、容积率等控制指标未达到合同约定的标准（合同未约定的，依次以地方投资准入标准、国家最低标准为依据），仍有调整利用空间的建设用地；

③连续停产满1年。即企业连续停产满1年的工业用地。

4.“僵尸企业”。对已停产、半停产、连年亏损、资不抵债，主要靠政府补贴和银行续贷维持经营，在运营中盈利能力差又缺乏战略安排,在日常经营中不经常使用厂房或出租厂房，收益率较低的企业，初步认定为涉嫌“僵尸企业”。

四、严格程序，依法处置

根据清理处置工作领导小组统一安排，各相关职能部门要依据部门职能职责，指定专门人员，组建工作专班，加大对相关的企业违法违规行为清理整顿力度，综合施策加大处置力度。县自然资源和规划局要严格依法调查各宗地块情况，严格按照程序依法处置；县税务局要清查各类企业税收状况，依法催收催缴；各金融机构要加强对闲置低效用地企业、“僵尸企业”信贷管理，对该类企业授信、用信有效管控。

（一）查处违法用地。

对调查认定的违法用地，由县自然资源和规划局启动违法调查程序，认定违法行为，依法作出处置决定，严厉查处违法违规用地行为，杜绝发生新的违法现象。同时加强与企业沟通协商，引导企业通过法律途径维护自身权益。

（二）处置闲置土地。

闲置土地处置方式：

①超过国有建设用地有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满1年未动工开发的国有建设用地，可采取如下方式进行处置:

a.因土地使用权人原因土地闲置满1年不足2年的，按土地出让合同价款或者划拨土地价款的20%征缴土地闲置费;

b.因土地使用权人原因未动工开发满2年的，由政府依法无偿收回。

②已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足1/3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，或者因政府原因造成土地闲置的，可采取如下方式进行处置:

a.延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。开工期限只能延长1次且最长不得超过1年;

b.调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款，变更土地出让合同;

c.由政府安排临时使用。安排绿化、停车等临时使用，待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设，临时使用期限最长不得超过2年;

d.协议有偿收回国有建设用地使用权;

e.置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以按照“价值相当、用途相同、面积不扩大”原则，为国有建设用地使用权人置换其它国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地;

f.监督转让。对不满足转让条件的闲置土地，如果原土地使用者短期无法落实项目而又有意向转让、出租闲置土地的，经县人民政府批准后，转让方和受让方签订土地转让或租赁协议，盘活利用土地;

g.法律、行政法规规定的其它方式。

（三）盘活低效用地。

对调查认定的低效用地，参照“僵尸企业”用地处置方式，突出以用为先，注重政府引导和市场调节相结合的方式，采取分割招商、增资扩能、签订补充合同、导入产业、有偿收回、追回优惠政策、追究违约责任等方式促进高效利用，盘活土地资源。

盘活低效用地处置方式：

限期动工。因土地使用权人的原因，对闲置不满1年的，可向土地使用权人下达《限期动工通知书》，要求在土地闲置届满1年前动工。项目动工时用地单位要书面通知自然资源和规划部门现场确认。

（四）推动涉嫌“僵尸企业”处置。

涉嫌“僵尸企业”处置，坚持企业为主、政府推动。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，尊重企业自身意愿，由企业自主选择退出途径和方式，采取兼并重组、协议回购、帮扶解困、司法处置等多种方式分类妥善处置僵尸企业。

支持县内外优势企业通过股权投资、资产收购、换股收购等多种方式对企业实施兼并重组一批；对部分涉嫌“僵尸企业”，根据企业意愿和评估情况协议回购一批；对有发展潜力的涉嫌“僵尸企业”的企业，根据企业真实发展意愿，采取帮助拓展融资渠道、引进合作伙伴，引导调整落后产能、促进企业转型升级，扶持兴办新型产业、配套产业扶持项目等政策措施，帮扶解困一批；对涉诉涉法的涉嫌“僵尸企业”，根据司法诉讼程序的进程和企业现状，从有利土地开发利用的角度，适时适度介入，司法处置一批。

五、工作要求

（一）加强领导，精心部署。

成立由县委副书记、县政府县长XX为组长，县委委员、县政府党组副书记、副县长XX为常务副组长的XX县经济开发区违法闲置低效用地清理处置工作领导小组。统筹违法闲置低效用地清理处置工作，协调解决清理处置过程中遇到的重大问题，指导并督促各有关部门和单位共同做好清理处置工作。领导小组办公室设在县经济开发区管委会，负责日常具体工作。

(二)组建专班，包保作战。

领导小组办公室下设综合协调组、闲置用地处置组、“僵尸企业”处置组、信访维稳组等四个工作组。综合协调组由县政府办、县经济开发区管委会、县自然资源和规划局、县招商和投资促进中心等单位参加；闲置用地处置组由县经济开发区管委会、县自然资源和规划局、县法院等单位参加；“僵尸企业”处置组由县经济开发区管委会、县自然资源和规划局、县财政局、县税务局、县科学技术和经济信息化局、县法院、县司法局、县公安局、县城管执法局、县城投公司等单位参加；信访维稳组由县政法委、县经济开发区管委会、县自然资源和规划局、县信访局、县科学技术和经济信息化局等单位参加。

实行“一个部门牵头、一名单位领导主抓、一个工作专班负责、一包到底”的“四个一”模式，向各宗地块派驻工作队。工作队要严格按照包保宗地处置规范，核查用地涉嫌违法违规问题，加强与当事人沟通协商，制定处置方案，落实工作任务，坚决完成包保任务。各工作队在领衔领导的统一调度下开展工作，不达目标决不收兵，入驻时间直到完成清理处置任务、验收销号为止。

(三)定期调度，销号落实。

建立定期调度机制，领导小组一月一调度，领导小组办公室双周一调度，各工作组随时调度，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。

（四）实事求是，强化监督。

要坚持实事求是的原则，以清理为切入点，认真组织开展违法闲置低效用地清理工作，全域覆盖、不留盲区，摸清底数，确保清理结果全面、准确。对清理出来的违法闲置低效用地，要以公告的方式向社会公布，接受社会监督。

（五）立足长远，构建机制。

要加强土地供后监管，严格履行合同约定，监督企业依法依规、节约集约用地和按规划建设厂房。注重日常监管和防范，加强部门合作和信息交流，将县经济开发区违法闲置低效用地信息及时通报同级纪委监委、城乡建设、发展改革、环境保护、金融监管等部门，对有违法闲置低效用地的企业，限制其项目立项和融资。要建章立制，加强制度约束，通过行政、法律、经济等手段，防止囤地炒地和浪费土地以及存在闲置厂房现象的产生。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！