

①



# 泰安高新区强化“亩均效益”导向 多措并举盘活闲置低效土地资源

□左绪刚 张超 梁兴蕊

停产半停产企业会导致大量土地、厂房等资源闲置，产生银行呆账坏账，既浪费了资源资产，又可能引发区域性金融风险，影响经济平稳运行。泰安高新区通过调研征求意见、自我检视，把盘活闲置低效土地作为整改落实的一项长期重点任务，坚持质量优先、效益第一，牢固树立“亩均效益”导向，成立工作专班，综合采取行政、经济、法律等手段，努力在前期取得阶段性成果的基础上，继续强力推进低效闲置资产盘活利用，通过腾笼换鸟，腾出优质空间，焕发出澎湃动力，行稳致远走好高质量发展道路。

## 加强组织领导，形成联动机制

为推动盘活闲置低效土地工作开展，泰安高新区管委会成立了低效用地和国有债权清理工作专班，从有关职能部门单位抽调精干人员实行集中专职办公，通过政府购买服务让法律专家参与，管委会一名副主任直接抓。同时，建立联席会议制度，财政、经发、国土、税务、建设、规划、招商以及公检法等相关部门作为成员单位，积极配合专班工作，做好相关数据及信息互通，按照各自职责切实发挥好主体作用。在管委会的统一领导和部署下，工作专班及各相关部门单位，各司其职，密切配合，形成了推动工作开展的强大合力。2017年以来，已成功收回青年汽车、现代重工、奥特莱斯、明天房地产等11个项目低效土地近3000亩，保障了上海钜成未来信息技术产业园、香港锋飞大载重货运无人机、山东中硕机械制造装备、华夏康宁高端制造产业园等一批科技含量高、发展前景好的新项目及时入驻，为高质量双招双引拓展了集约高效新空间。

## 全面摸清底数，建立问题台账

2017年管委会组织开展了土地利用调查工作，对50平方公里建成区土地利用现状进行全面摸底。国土部门按照土地已批已供、已批未供、未批未供三种情形分类调查，掌握每宗地块位置、土地用途、用地性质、面积、用地单位名称、供地时间、土地证号、抵押查封等情况并制作示意图；经发、建设、税务、财政、招商等部门针对已供地项目固定资产投资、生产经营、纳税、享受扶持政策等情况进行调查摸底。通过汇总调查摸底情况并对土地产出效益进行综合分析，全区共排查出闲置低效土地74宗面积7000余亩，并且建立起问题台账，逐一登记造册，作为工作开展的重要依据和任务目标，制定工作进度计划和时间表，解决一项销号一项。

## 注重因地制宜，科学分类施策

鉴于闲置低效土地形成原因、现实状况各不相同，管委会对每宗土地进行综合分析，按照“一企一策、一事一议”的原则，在政府收储土地等传统方式的基础上，灵活采取资产转让、股权转让、购买银行债权等方式对闲置低效土地进行处置盘活。采取政府收储方式收回加华电力、金泰电力两宗低效土地共计89亩、厂房设施约1.5万平方米，为山东中硕机械制造装备项目及时入驻创造了条件，缩短了新项目建设时间，保证了及时投产见效；同时，两家被收储土地企业获得了较充裕的流动资金，从而帮助其集团公司新上项目摆脱了资金困局，得以稳健发展。采取资产转让方式，针对长期停产的现代重工装载机项目，经过近一年时间的艰苦谈判和运作，由区属国有企业成功收回了该项目闲置低效土地427亩、厂房4.5万平方米，管委会前期兑现该项目的7000余万元扶持资金一并收回，为香港锋飞大载重货运无人机、兴合环保科技、中翔(山东)重工设备制造等项目入驻

创造了条件。采取股权转让方式，由上海顶泰科技公司分别控股鲁开电气和明天房地产公司，其中，盘活鲁开电气开关柜项目闲置低效土地38亩，已入驻顶泰汽车散热器项目；盘活光彩工业园项目闲置低效土地193亩，已入驻投资6亿元的华夏康宁高端制造产业园项目。采取购买银行债权方式，针对长期停产的青年汽车项目，经过与债权银行、法院等单位的沟通和积极运作，由区属国有企业成功收回了该项目闲置低效土地688亩、厂房9.28万平方米，为投资35亿元的上海钜成集团未来信息技术产业园项目入驻创造了条件。通过以上积极运作，盘活闲置低效土地，缩短新项目建设期，促进新旧动能转换，引进培植新财源，实现政府与企业的多赢效应。

## 坚持依法依规，加强督导考核

坚持依法行政，以事实为依据，以法律为准绳，做到程序规范、手续合法、有理有据，法律顾问全程参与，为盘活闲置低效土地工作提供法律咨询指导。在工作开展过程中，重点依据《合同法》《土地管理法》《税收征收管理法》等法律法规，从进区合同协议履约、土地利用、依法纳税等方面入手，查摆分析闲置低效用地项目单位的违法违规问题，将盘活闲置低效土地与清理规范项目优惠政策、清缴欠税等工作形成组合拳，大大提高了工作成效。强化纪律规矩意识和法律观念，管委会为工作专班保驾护航，坚决杜绝说情、打招呼、徇私舞弊等现象和违规违纪行为发生，确保专班工作顺利开展。管委会将盘活闲置低效土地工作列入重点督查范围，定期调度工作进展；并制定奖罚措施，对不作为慢作为的问责追责，对成绩突出的给予奖励，充分调动工作积极性。

## 着眼长远发展，建立长效机制

盘活闲置低效土地是一项长期而复杂的工作，需要持之以恒、常抓不懈。泰安高新区在巩固盘活闲置低效土地成果的同时，着力在建立健全集约高效利用土地长效机制上下功夫。一是加强源头管理，把好项目入区关。坚持高质量准入原则，按照行业目录及节约集约用地的准入门槛，严格把关新上项目质量，在进区合同协议中明确项目投资强度、亩均产值税收等经济指标以及违约责任追究等内容，从源头上防止新的闲置低效土地产生。二是加强动态管理，全程监控土地利用。国土部门对建设用地实行全程监控和定期巡查，确保项目用地及时利用；加强对项目单位土地转让、转租、抵押担保等行为的监控，发生土地被司法查封、重大债务重组等情形，及时报管委会研究解决措施。三是加强项目评估，掌握处置主动权。国土部门加强与财政、经发、招商、税务、项目管理部门的信息沟通，定期对进区项目的建设、生产经营、纳税等情况进行综合评估，及时发现并处置问题，避免陷入被动，确保及早采取措施。

- ① 国家级高创中心孵化器
- ② 泰开集团智能工业机器人生产线
- ③ 京卫制药公司液体车间药物生产线
- ④ 高标准建设的政务服务中心
- ⑤ G7峰松无人承运人结算服务中心
- ⑥ 泰安高新区鸟瞰图



④

⑤

⑥