

中共九江市柴桑区委办公室

柴办字〔2022〕6号

区委办公室 区政府办公室 印发《关于依法清理处置工业园区闲置用地 （厂房）和僵尸企业的实施方案》的通知

各乡（镇、场、区、街道、中心）党（工）委，乡（镇）人民政府，区属各场，各街道办事处，沙河经济技术开发区管委会，赤湖湿地与候鸟管护中心，区委各部门，区直及驻区各单位：

《关于依法清理处置工业园区闲置用地（厂房）和僵尸企业的实施方案》已经区委常委会和区政府常务会审定，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共九江市柴桑区委办公室 九江市柴桑区人民政府办公室

2022年2月7日



关于依法清理处置工业园区闲置用地（厂房） 和僵尸企业的实施方案

为贯彻落实中央经济工作会议精神，根据国家发展改革委、工业和信息化部等 11 部门联合发布《关于进一步做好“僵尸企业”及去产能企业债务处置工作的通知》的要求，按照九江市第十二次党代会、柴桑区第二次党代会关于产业兴区的工作部署，引导和督促落后产能有序退出，依法处置工业园区闲置用地（厂房）和僵尸企业，提高工业园区土地节约集约利用水平，实现工业园区土地价值最大化和可持续利用，有效促进工业园区经济发展，助推经济提质增效，现结合我区工业园区实际，制定本实施方案。

一、指导思想

牢固树立和贯彻落实“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，落实“工业标准地”政策，按照“依法依规、分类处置、分步实施、一企一策”的原则，积极稳妥处置工业园区闲置用地（厂房）和僵尸企业，为促进我区实体经济健康发展奠定基础。

二、工作目标

坚持“因企施策、积极稳妥，主动减量、盘活存量、引导增量”的思路，按照“企业主体、市场引导、政府推动、协调推进”的办法，注重运用市场机制、经济手段、法律规定，力争利用三年时

间，通过“嫁接一批、收储一批、清理一批”等处置方式，对工业园区所有闲置用地（厂房）和僵尸企业进行全部清理。

三、工作步骤

（一）调查摸底

“闲置用地（厂房）和僵尸企业”是指因企业自身的原因导致停产、半停产、连年亏损、资不抵债、丧失自我修复能力的企业（项目），主要分为四类：

1. 土地闲置类企业：指企业取得用地后未按协议进行项目建设，且闲置2年以上。

2. 资产闲置类企业：指企业进行项目建设后长时间未生产，厂房机械闲置2年以上。

3. 主业停产未转租类企业：指企业主业停产，未进行任何转租，积极寻求恢复生产多年而无望的。

4. 主业停产转租类企业：指企业主业停产，已分割转租给不符合园区产业规划的非工业企业经营的。

以上清理处置对象，由工业园区管委会、区沙城电子科技创新中心、区沿江新材料产业发展中心、区工信局、区商务局和相关职能部门负责摸排调查。

（二）分类处置

在认真调研摸排，充分掌握情况的前提下，坚持土地收储不溢价的原则，积极发挥第三方中介机构作用，对地上附着物与机械设备等资产按折旧评估价折算补偿，按照“三个一批”的途径，

工业园区管委会对企业进行细致研究，明确处置方案及完成时限，并由工业园区管委会报区政府批准后实施，精准施策，分类处置，分步实施，有序推进。

1. 嫁接一批。通过腾笼换鸟、资产转让、股权转让等方式，针对性开展“一对一”二次招商，为低效企业注入新鲜血液，盘活原有资产。嫁接项目经区政府同意后，工业园区管委会组织实施。

2. 收储一批。对土地、厂房多年闲置、停而不死、死而不破、债权债务关系长期搁置的没有市场价值的企业，按照市场化和法治化手段，通过司法手段启动破产清算程序，由区江洲投资公司收储一批。

3. 清理一批。对土地批而未供、供而不用、批而未建、多批少建等项目，严格兑现合同。由自然资源分局依法清理。

（三）处置方式

按照一企业一策的政策，由区工业园区闲置用地（厂房）和僵尸企业清理处置工作领导小组办公室（以下简称处置工作领导小组办公室）对处置对象下发处置意见通知书，明确处置方式。

1. “转”，对那些确因市场和实力的原因无法正常组织生产，并已处于停产、半停产状态的企业，通过市场的方法和法律程序，建立和完善退出机制，实现转产或转让。将厂房整体转让给园区主导产业配套项目，完善园区产业链条。

2. “缴”，即处罚及补缴土地出让金。对未经批准擅自改变用

途的工业用地，依据相关法律法规进行处罚。对闲置土地满 1 年，不足 2 年的由自然资源分局报区政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》。

3. “收”，一是部分闲置的。即对供地使用不足，土地部分闲置且没有能力满负荷投资的企业，视情况依法收回其部分土地使用权，并统一清算和补征有关税费。投资商就补偿款项、收回时间、善后处理等问题与处置工作领导小组协商达成一致意见后，由处置工作领导小组办公室将谈判结果书面报区政府。然后，由区财政局、区审计局审核有关经费，区税务局计算相关税费，提出闲置土地最终处理意见，经区政府批准同意后，与投资商签订补充协议，或下达《收回部分国有土地使用权决定书》，注销其土地登记和土地证书，并拟发新的国有土地使用权证，区财政局将收回土地的补偿款拨至区财政专户。二是闲置满两年及以上或违反《入园合同》约定未按时开工建设，依法无偿收回（公告国有土地使用权证无效）。对已下达整改通知，超过期限整改未到位的依法无偿收回。

（四）协议签订

1. 区司法局及聘请法律团队负责提供相关协议的规范文本，并对协议内容进行把关。

2. 区沙城电子科技创新中心、区沿江新材料发展中心牵头会

同区相关部门负责与各辖区内企业洽谈，达成一致的处置意向。

3. 签订相关协议。

(1) 属嫁接类的由企业 with 受让方签定。

(2) 属收储类的由区江洲投资公司依法依规整体收购。

(3) 属清理类由自然资源分局与企业签定协议。

(4) 工业园区管委会作为见证方。

四、责任分工

成立九江市柴桑区工业园区闲置用地(厂房)和僵尸企业清理处置工作领导小组，由区委书记盛炜及区委副书记、区长潘光任组长，区领导钱萍、陈志敏、刘国栋、黄河(常务)、杨建军、王海辉、陈景华同志任副组长，成员单位：区委政法委、工业园区管委会、区沙城电子科技创新中心、区沿江新材料产业发展中心、自然资源分局、区住建局、区发改委、区商务局、区工信局、区财政局、区审计局、柴桑生态环境局、区应急管理局、区人社局、区市场监管局、区公安局、区信访局、区人民法院、区司法局、区税务局、区投资集团、区政府金融办、区消防大队、人民银行柴桑支行、区供电公司、区水务公司以及相关服务单位主要领导为成员。

领导小组下设办公室，办公室设在工业园区管委会，李明干同志任办公室主任，代锋、吴园福、殷雄、聂勇林同志任副主任，负责工业园区闲置用地(厂房)和僵尸企业清理处置的日常工作。区委政法委、工业园区管委会、区沙城电子科技创新中心、区沿江新材料产业发展中心、区工信局、区商务局、自然资源分局、

区住建局、区应急管理局、区生态环境局、区公安局、区司法局、区消防大队等部门人员作为领导小组办公室成员。并从全区年轻优秀干部中优选3人作为领导小组办公室坐班人员，优选干部优先提拔重用或优先考虑职级晋升。领导小组下设五个工作组：

（一）清算退出组

工业园区管委会、区工信局牵头负责企业清算退出工作并开展落后产能认定和淘汰工作；

区沙城电子科技创新中心、区沿江新材料产业发展中心对各辖区内退出的企业进行牵头洽谈并拿出企业清理的初步方案；

自然资源分局负责牵头开展工业园区“闲置用地（厂房）和僵尸企业”已用地的收回工作，指导开展低效及闲置用地盘活、亩产效益较低用地的履约清理、土地使用权分割转让等工作；

自然资源分局、区住建局负责企业在收储过程中相关证照办理及确权工作，负责收回地块的重新规划；

区财政局负责资金保障；

区审计局负责做好被清理对象的债权债务清算、核查工作；

区商务局负责做好履约企业核实工作；

区人社局负责做好企业清退中工资兑付、劳资纠纷调处工作；

区税务局负责企业清退时欠税的清算工作；

区供电公司做好企业清退中的电力资源调整工作。

组 长：李明干

副组长：殷雄、聂勇林、吴园福、戴光辉、张军、吴文丽、

赵送梁、李泱泱、欧阳慕贞、周伟

成 员：吴志斌、姚静、汤善星、刘维维、孙慧芳、莫芳芳、王学文、徐文鸿、王泽、余炯、程亮亮、李子林

（二）行政执法组

自然资源分局负责牵头查处园区违法用地；

柴桑生态环境局负责企业涉污问题查处；

区应急管理局负责做好企业清退中的安全检查与督查；

区公安局依法依规打击企业违法犯罪；

区税务局负责查处企业偷税漏税；

区消防大队依法依规对园区企业的消防安全进行监督检查。

组 长：吴园福

副组长：汪超群、刘玉南、戴大明、欧阳慕贞、江雄平

成 员：刘维维、魏秋生、李仁仲、刘文佳、余炯、张文鑫

（三）法律服务组

区司法局负责协调律师事务所，聘请专业律师团队开展清理处置“闲置用地（厂房）和僵尸企业”法律服务工作，拟定相关法律文书；

区人民法院探索实施破产案件简化审理模式，依法实行简易破产程序，缩短审理期限，加快破产清算；

区市场监督管理局负责做好“闲置用地（厂房）和僵尸企业”经营范围变更及企业注销吊销相关工作。

组 长：赵霏

副组长：赵小玲、吴军、桂舜

成 员：李娟、朱丽娟、邹莉芬

（四）资金保障组

园区“闲置用地（厂房）和僵尸企业”处置资金由区财政局保障。

组 长：张军

副组长：桂训鹏

成 员：莫芳芳、田宗仁

（五）信访维稳组

维护好原“闲置用地（厂房）和僵尸企业”职工的合法权益，做好风险防控。司法机关要加大对故意隐匿和转移资产、假倒闭、假破产、伪造租赁合同、刻意脱保、“失联”乃至逃逸等恶意逃废债行为的打击惩处力度，对涉嫌犯罪的依法查处，切实消除整治工作过程中的不稳定因素。

组 长：李勇

副组长：戴大明、吴军、张武、殷雄、聂勇林

成 员：刘益凤、刘文佳、朱丽娟、张慧、姚静、汤善星

五、工作要求

（一）统一思想，形成合力。各有关职能部门要从大局出发，统一思想，协同作战，统筹兼顾，要敢于坚持原则、动真碰硬，确保清理整顿工作有序、有效推进。

（二）强化督查，奖惩分明。对清理整治工作中表现突出、贡献较大的干部，在评先评优、干部选拔使用和职级晋升上优先

考虑。坚决纠正整治过程中工作不力、弄虚作假、推诿扯皮等不作为、乱作为行为。对整治过程中发生的违纪违法行为，一律依纪依规严肃追究相关单位和有关责任人的责任，情节严重的移送至司法机关处理。

（三）及时总结，建章立制。各职能部门对清理整治工作中发现的“闲置用地（厂房）和僵尸企业”苗头性、倾向性信息要及时掌握并向领导小组办公室报送，同时结合自身职能提出处置意见。领导小组办公室要动态掌握并及时通报有关信息，做到成员单位间信息互通共享、及时有效。对于已经脱困、已经走司法程序或已经关停注销的企业，要及时调整名单，滚动推进。要着力构建清理整治工作长效机制，认真总结经验教训，着力从源头上防范新增“闲置用地（厂房）和僵尸企业”，提高园区土地使用效率，促进园区用地规范化、集约化。

附件：资产评估办法

附 件

资产评估办法

1. 评估队伍：工业园区管委会同区法院从法院中介库中抽取第三方评估机构，企业全过程参与，并共同确定。

2. 评估标的：企业用地、地上附着物（含建筑物、构筑物及绿化）、设备及未投产企业的报批报建过程中第三方服务费用。

3. 评估标准：土地按实际取得用地的价格计算（扣除政策奖励扶持资金）；房屋建筑物、构筑物及辅助物等设施根据重置价值按年折旧，计算评估净值；绿化按现行价进行评估；设备按评估净值的 20% 补贴搬迁费；未投产的企业报批报建中发生的第三方服务费用以企业提供的发票和付款凭证为准。

