

# 关于印发《低效工业用地认定办法 (试行)》的通知

各市、县(区)人民政府,各开发区管委会:

为贯彻落实党的二十大关于“实施全面节约战略,推进各类资源节约集约利用”的要求,落实最严格的节约集约用地制度,有效盘活低效工业用地,经自治区人民政府同意,现将《低效工业用地认定办法(试行)》印发给你们,请认真贯彻执行。

宁夏回族自治区自然资源厅      宁夏回族自治区工业和信息化厅  
2023年9月4日

(此件公开发布)

# 低效工业用地认定办法（试行）

为认真贯彻落实全面节约战略，有效盘活低效工业用地，促进产业转型升级，提高土地节约集约利用效益，根据《中华人民共和国土地管理法》《闲置土地处置办法》《节约集约利用土地规定》等相关规定，参照国家、自治区工业项目建设用地控制指标等土地节约集约利用标准和建设规划控制指标，结合工业用地开发利用强度、投入产出水平等评价指标，制定我区低效工业用地认定办法（试行）。

## 一、适用范围

本文件所称的低效工业用地，是指尚未达到闲置土地认定标准，土地使用权人未按招商引资协议、履约协议及土地出让合同等约定使用土地，投资强度、容积率、建筑系数和土地税收等未达到约定要求，利用效率低下、仍有提升利用空间的工业用地。

## 二、认定标准

未被认定为闲置土地，但符合以下情形之一的，可认定为低效工业用地：

### （一）定性指标

1. **供而未建**。因企业自身原因，超过土地出让合同约定动工期限6个月不满1年未动工的；
2. **超期未竣工**。因企业自身原因，超过土地出让合同约定

的竣工期限 2 年以上未竣工的；

3. **未按期投产。**已按土地出让合同完成开发建设，竣工验收后 1 年以上未投产的；

4. **停产半停产。**已建成投产后停产或处于半停产状态 2 年以上的；

5. **厂房废弃。**布局散乱、利用不集约、建筑危旧废弃或纳入城镇低效用地再开发的；

6. **不符合产业发展方向。**经工信部门认定为自治区淘汰落后和化解过剩产能项目的；

7. **不符合环保和安全生产等要求。**环保、市场监管、应急、税务等行政部门和其他法律法规和政策明令禁止或达不到规定要求且不进行改造升级的；

8. **其他。**法律、行政法规规定的其他情形。

## **(二) 定量指标**

9. **用而未尽。**在土地使用权出让合同建设期满，已动工开发建设的土地面积超过应动工开发建设土地总面积的 1/3 但不足 80%；或尚有成片空闲超过 10 亩，按空间规划可单独开发利用而未开发的；

10. **开发不足。**项目已建成，但建筑系数低于 30%，或容积率低于对应工业项目建设用地控制指标 80%的；

11. **投资不足。**在土地使用权出让合同建设期满，固定资产

投资强度超过 25%但不足 40%的土地；或项目竣工 2 年以上固定资产投资强度未达到土地使用权出让合同约定的 60%的；

**12. 税收不足。**已竣工投产工业项目地均应纳税额连续 3 年达不到辖区内工业企业平均应纳税额或辖区内该行业平均应纳税额 60%的。

### **三、认定主体**

各市、县（区）人民政府、各开发区管委会作为辖区范围内低效工业用地认定的责任主体，组织发展改革、工信、商务、自然资源、住房和城乡建设、生态环境，市场监管、税务、应急等部门，对辖区内的工业项目用地进行清理调查，对符合认定标准的，纳入低效工业用地台账。

### **四、其他**

（一）各市、县（区）人民政府可在上述认定办法的基础上，结合各地实际进一步完善指标、细化标准，规范认定流程，推动认定工作有序开展。

（二）本办法自 2023 年 9 月 4 日起试行，试行期 2 年。

## 附录 名词解释

### 1. 投资强度

投资强度是指工业项目用地范围内单位面积固定资产投资额。单位为万元/公顷。

计算公式：投资强度=固定资产投资总额/总用地面积。

其中：项目固定资产投资包括厂房、设备和地价款。

### 2. 地均税收

地均税收是指工业项目用地范围内企业应纳税收总额与工矿仓储用地面积之比，单位为万元/公顷。

计算公式：地均税收=应纳税收总额/工矿仓储用地面积。

### 3. 容积率

容积率是指工业项目用地范围内地内总建筑面积与项目总用地面积的比值。单位为无量纲。

计算公式：容积率=地上总建筑面积/项目总用地面积

### 4. 建筑系数

建筑系数是指工业项目用地范围内各建、构筑物占地面积总和与总用地面积的比例。单位为百分比(%)。

计算公式：建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场占地面积)/项目总用地面积×100%

---

抄送：自治区发展和改革委员会，住房和城乡建设厅，生态环境厅，商务厅，市场监管厅，应急厅，国家税务总局宁夏税务局，各市、县（区）自然资源部门、工信部门。

---

宁夏回族自治区自然资源厅办公室

2023年9月4日印发

---