

惠安县人民政府办公室文件

惠政办规〔2025〕4号

惠安县人民政府办公室关于印发惠安县进一步 完善工业项目用地历史遗留问题 处置方案的通知

各镇人民政府，县直各单位，各工业园区管委会：

《惠安县进一步完善工业项目用地历史遗留问题处置方案》已经县政府第65次常务会研究同意，现印发给你们，请认真组织执行。

惠安县人民政府办公室

2025年3月19日

（此件主动公开）

惠安县关于进一步完善工业项目用地 历史遗留问题处置方案的通知

根据《自然资源部 福建省人民政府关于印发〈泉州市盘活利用低效用地试点工作方案〉的通知》（自然资发〔2022〕178号）和《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）文件精神，为扎实推进低效工业用地提质增效进程，保障政企双方的合法权益，促进土地资源的高效利用和效益最大化，妥善解决工业用地历史遗留问题，结合我县实际，制定本方案。

一、处置对象

2019年12月31日之前已建设，位于城镇开发边界内的国有建设用地且符合国土空间规划和产业政策的历史遗留工业项目用地。用地企业需与属地镇政府或工业园区管委会按“对赌要求”签订投资合作协议并报县招商办备案，明确项目自取得不动产权证书次年起，连续五年实现年均亩均税收不低于8万元。

二、供地方式

（一）对于政府原因造成的历史遗留建设用地且地面建（构）筑物未被实施罚没的项目，由属地镇政府或工业园区管委会出具历史遗留用地问题属政府原因造成的认定意见，免于处罚，并按

照以下时间节点分类办理：

1. 2007年11月1日《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》实施前签订招商合同且完成土地征收报批的项目，可按照协议出让方式办理供地手续。

2. 2007年11月1日《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》实施后签订招商合同且完成土地征收报批的项目，按照挂牌出让方式办理供地手续。

（二）对于非政府原因造成的历史遗留建设用地或地面建（构）筑物已被实施罚没的项目，按规定查处并将被没收建（构）筑物与土地一起按照公开出让方式办理供地手续。

三、土地出让价格及土地使用期限

（一）对于已办理供地手续并签订《国有土地使用权出让合同》的项目，土地出让价格按《国有土地使用权出让合同》约定的土地价格执行，土地使用期限按《国有土地使用权出让合同》签订时间起计。

企业未缴交的其他应计成本，在签订《国有土地使用权出让合同》补充协议时应一并计入土地出让价款。企业已缴纳镇政府或工业园区管委会的土地价款少于《国有土地使用权出让合同》约定的全额土地价款的，企业应补足不足部分的土地价款，并按合同约定支付违约金或滞纳金（金额按合同约定，其中：违约金上限不超过《国有土地使用权出让合同》约定土地出让价款的

30%；滞纳金金额不超过未缴纳土地价款本数）。

（二）对于已按程序挂牌并签订成交确认书，但未在规定时间内签订《国有土地使用权出让合同》的项目，经属地政府或工业园区管委会认定属于政府原因造成的，由县资源局重新拟定出让方案报县政府同意，土地出让价格按之前挂牌价格和其它应计成本的总和确定，土地使用期限按原有成交确认书签订时间起计。

（三）对于已与镇政府或工业园区管委会签订招商合同，土地款已部分或全额缴纳镇政府或工业园区管委会，但未按程序办理供地手续并签订《国有土地使用权出让合同》的项目，按以下时间节点分类处置：

1. 属于 2009 年 1 月 1 日之前签订招商合同且完成土地征收报批的项目，土地出让价格统一按《惠安县人民政府关于实施惠安县 2007 年城镇基准地价的通告》（惠政〔2008〕告 18 号）确定的基准地价和其它应计成本的总和执行，土地使用期限按 2009 年 1 月 1 日起计。

2. 属于 2009 年 1 月 1 日之后签订招商合同且完成土地征收报批的项目，土地出让价格按项目用地实际使用时间节点的城镇基准地价和其它应计成本的总和执行，土地使用期限按项目用地实际使用时间节点起计。

四、企业已缴交土地款项的处理方式

土地出让金实行“收支两条线”管理，企业已缴交给镇政府

或工业园区管委会的土地款可由镇政府或工业园区管委会向县财政局申请先行统筹拨付，县财政部门负责对申请拨付宗地的土地款进行清算并将相关款项回拨镇政府或工业园区管委会。镇政府或工业园区管委会在收到县财政局回拨款项后，应及时协助用地企业按现行渠道将应缴款项作为预申请保证金缴入县级财政专户或作为土地出让价款缴入县级国库。

五、用地已建建（构）筑物的处置原则

（一）已建建（构）筑物的处置要求

本着“尊重历史、实事求是”的原则，对于历史遗留工业项目用地上的已建建（构）筑物根据责任认定进行分类处置：

1. 对于政府原因造成的历史遗留建设用地且地面建（构）筑物未被实施罚没的项目，由属地镇政府或工业园区管委会出具历史遗留用地问题属政府原因造成的认定意见，在补办用地手续时，可免于处罚及没收，并将其视为净地办理供地手续。

满足以下情形之一均视为政府原因造成的历史遗留建设用地：

（1）地面建（构）筑物在 2014 年 1 月 29 日《中共福建省委办公厅 省人民政府办公厅关于开展“两违”综合治理专项行动的意见》（闽委办发〔2014〕7 号）发布前已建成的；

（2）用地企业已与属地镇政府或工业园区管委会签订用地协议的；

（3）用地企业已向属地镇政府或工业园区管委会缴纳土地

相关费用的；

(4) 因征迁遗留问题未能办理供地手续的；

(5) 经镇级以上人民政府或工业园区管委会认定，确实属于政府原因造成工业用地历史遗留问题的其他情形。

2. 对于非政府原因造成的历史遗留建设用地或地面建（构）筑物已被实施罚没的项目，在补办用地手续时，应将违法建（构）筑物按评估价值一并计入土地出让价款。

(二) 已建建（构）筑物的房屋质量鉴定和消防安全评估要求

若地面建（构）筑物价值计入土地出让总价款的，应在出让前委托省（市）资质库中的房屋安全检测机构及福建消防技术服务信息平台中有资质的消防安全评估机构开展消防安全评估，出具房屋质量检测报告和消防安全评查报告。其他情形，由企业出具房屋结构安全和消防安全符合使用要求的书面承诺后，先行予以补办土地使用手续，办理房屋所有权登记参照《惠安县工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案》执行。

六、办理流程

(一) 申报。涉及用地企业（或个人）自行书面向所在镇政府或园区管委会申请，并附相关证明材料复印件提交所在镇政府或园区管委会。

（二）初审。镇政府或园区管委会收到材料后，在 20 个工作日内对用地企业（或个人）提交材料进行审核和实地核查，并根据用地遗留问题实际情况提出书面处置意见报县资源局。

（三）复核。县资源局收到材料后，在 20 个工作日内组织对涉及用地相关资料进行复核和实地核验，按照地块规划要求及用地项目实际类型提出处置意见后，上报县政府研究确定。

（四）供地。县政府研究通过后，县资源局按程序予以办理相关手续，镇政府、园区管委会或用地企业（或个人）按规定缴纳土地款和税费并申请办理土地使用权登记手续。

七、其他事项

（一）本方案自印发之日起 30 日后开始实施，有效期至 2026 年 4 月 18 日。本方案施行后法律法规或有关上级政策有新规定的，从其规定。

（二）本方案发布后，由镇和园区管委会对辖区内符合条件的企业进行摸底并指导企业处置到位。对符合条件但未按期主动申报、拒不履行补办义务的企业，由自然资源部门牵头，联合税务、住建、城管、应急等部门及属地镇政府开展联合监督检查，依法采取限期整改、追缴费用、行政处罚等处置措施，确保政策落地有成效。对于城镇开发边界外及因上级政策限制尚未完成土地征收报批手续的历史遗留工业项目，待上级统一政策出台后统筹推进。

(三)对于本文件未涵盖的其他用地历史遗留问题,由所在镇政府或园区管委会报县政府采用“一事一议”方式实施处理。

(四)本方案由县自然资源局牵头负责解释,县住房和城乡建设局、城市管理和综合执法局按职责负责配合。