

郑州航空港经济综合实验区管理委员会文件

郑港〔2022〕29号

郑州航空港经济综合实验区管理委员会 关于印发郑州航空港经济综合实验区低效用地 产业项目考核评价管理处置办法的通知

全区各委（部）、局、办，各办事处（社区服务中心），各有关单位：

为进一步推进资源要素供给侧结构性改革，建立健全产业项目全生命周期监管机制，经党工委、管委会研究同意，现将《郑州航空港经济综合实验区低效用地产业项目考核评价管理处置办法》印发给你们，请结合本单位实际，认真贯彻落实。



郑州航空港经济综合实验区

低效用地产业项目考核评价管理处置办法

第一章 总 则

第一条 围绕优化全区产业项目管理，促进经济高质量发展，为郑州航空港经济综合实验区（以下简称航空港实验区）处置因企业原因导致的低效用地产业项目提供政策依据，特制定本办法。

第二条 按照建设“法治、服务、责任、效能”政府的要求，加强招商引资责任目标管理，突出“亩均论英雄”“以退促用、以退促建”的评价导向，由航空港实验区产业发展工作领导小组办公室（以下简称“产业办”）牵头，与相关局办和办事处共同建立健全产业项目考核评价处置机制。

第三条 坚持“目标管理、结果导向、定性评价、部门联动”原则，重点围绕签约入驻、项目建设、投产达效、转产扩产四个阶段，前三个阶段主要对入区协议约定的开发效率、投资强度、产出效益等内容进行评价、管理和处置。

第四条 推动产业用地供给侧结构改革，完善差别化土地供应制度，鼓励产业用地采取弹性年限出让，促进产业用地高效利用。

第二章 评价对象和依据

第五条 评价对象。自2014年1月15日河南省人民政府批复郑州航空港实验区概念性总规以来签订入区协议或项目建设投资合同的产业项目，以及2014年1月15日以前未开工、未建成项目，不含房地产项目。

第六条 评价依据。《中华人民共和国土地管理法》《河南省人民政府关于加强新形势下招商引资工作的意见》（豫政〔2020〕22号）、《河南省优化营商环境条例》《项目投资建设合同》《郑州航空港经济综合实验区优先发展产业指导目录及准入条件（2022年本）》《项目入区协议》等。

第三章 评价环节和内容

第七条 评价环节。按照产业项目入区发展流程，分为签约入驻（含手续办理）、项目建设（含竣工验收）、投产达效、转产扩产等四个主要环节。

第八条 签约入驻和手续办理。由投资促进局牵头，招商责任主体部门负责，重点就项目建设内容、产业准入条件、投资建设合同、配套优惠政策、履约违约责任等方面与项目方进行商讨约定，强化项目履约意识。

（一）签约未履约：对签定入区协议满一年因企业原因未履约的，由投资促进局（或招商责任主体部门，下同）对项目方

进行约谈；约谈半年后仍未履约的，由投资促进局与项目方依法解除入区协议。

（二）批地未供地：对签定入区协议满两年的项目，因企业原因未供地以及挂牌终止或流拍的，由投资促进局进行约谈，约谈半年后仍未取得土地的，由投资促进局与项目方依法解除入区协议，并报自然资源和规划分局备案。

第九条 项目建设和竣工验收。由投资促进局牵头，自然资源和规划分局、建设局（生态环境分局）配合，按照土地出让合同、项目规划设计条件、建设标准等约束条件，重点对产业项目是否按时拿地、开工、建设、竣工以及建筑面积等内容进行监管。

（一）供而未用：对取得土地使用权的项目，因企业原因，超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，由投资促进局对项目方进行约谈，依法收取土地闲置费并给予一年的整改期。整改期满仍未开工的，由投资促进局与项目方依法解除入区协议，纳入土地退出项目台账，经管委会研究同意后，由区自然资源和规划分局依法依规收回土地，已享受入区奖补政策的，依法依规依入区协议收回或追回。

（二）开而未竣：对已开工项目，因企业原因项目竣工时间超过出让合同约定时间（未约定竣工时间的以取得土地使用权后三年期为准）满一年未竣工的，由自然资源和规划分局按出让合同收取违约金，由投资促进局对项目方进行约谈并给予一年的整

改期。整改期满仍未竣工的，由区投资促进局重新约定优惠政策或核减优惠政策，已享受入区奖补政策的，依法依规依入区协议收回或追回。对于企业无能力建设的土地，由投资促进局与项目方依法解除入区协议，纳入土地退出项目台账，待管委会研究决定处置意见后，相关部门依法依规启动处置程序。

（三）批多建少：对已建成项目，因企业原因建筑面积或投资强度低于入区协议约定的，由投资促进局对项目方进行约谈，并给予一年的整改期。整改期满投资强度及建筑面积仍未达到70%（含）的，不再享受奖补政策，全额退还已享受奖补资金。企业无能力建设或整改期满投资强度及建筑面积低于50%（含）的，由投资促进局与项目方依法解除入区协议，纳入土地退出项目台账，待管委会研究决定处置意见后，相关部门依法依规启动处置程序。

（四）对上述已享受入区奖补政策的，根据处置意见，确定是否全部或部分收回已兑付资金。

第十条 项目投产和达产运营。由经济发展局（统计局）牵头，重点围绕税收贡献、产值和产出强度等方面内容，根据入区协议在项目约定的达产年份（未约定的为竣工验收后第三年），对项目进行监管评价。

（一）竣工未投产：对已通过竣工验收项目，因企业原因满一年未投产的或未按入区协议约定内容投产的，由投资促进局进行约谈，并给予一年的整改期，整改期满仍未投产的，纳入低效

用地项目清单，待管委会研究决定处置意见后，相关部门依法依规启动处置程序。

(二) 投产未达效：对已投产项目，因企业原因导致税收未达到约定目标的，由投资促进局进行约谈，并给予两年的整改期。由投资促进局牵头，对整改后仍未达到约定目标 70%（含）的，不再享受地方贡献奖励等入区优惠政策；对整改后仍未达到约定目标 30%（含）的，纳入低效用地项目清单，待管委会研究决定处置意见后，相关部门依法依规启动处置程序。

第十一条 转产扩产和迁移迁出。由科技人才局（产业服务局）牵头，重点对已投产和达产项目，因规划调整、市场变化等原因，出现的转产、停产、破产等情况进行监管。通过产权转让、结余土地分割转让或股权交易等市场化方式进行二次开发，鼓励低效产业用地盘活退出、支持产业转型升级、优化低效产业用地转接项目等方式提高土地使用效率。对需要拆迁的企业，由拆迁部门依法依规实施；对因企业自身原因破产的企业，由法院依法依规办理。

第十二条 变更。由投资促进局牵头，重点对项目方变更投资主体（或股东）、土地用途等行为进行审核把关。

(一) 用地主体变更：企业取得土地使用权后因自身原因确需变更投资主体的，应到自然资源和规划分局依法办理转让手续和不动产登记，原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。由投资促进局牵头就是否存在限制转让情形出具书面意见，经管

委会同意后，另行签订补充协议。土地转让手续办理完成后，相关权利义务随之转移，由经济发展局（统计局）负责与其重新签订项目投资建设合同，新签订的项目投资建设合同原则上应达到原项目投资建设合同约定的亩均投资强度、亩均税收、容积率和环境标准等条件。

（二）土地用途变更：企业取得土地使用权后，应严格按照土地出让合同、入区协议和投资建设合同要求开发建设，对企业不按规划用途使用土地的，管委会有权依法依规收回土地使用权。对已投产达效企业因市场行情变化、区域规划调整等原因，确需改变土地用途的，由投资促进局与项目方另行商讨，提出变更意见，由自然资源和规划分局决策实施。

第四章 评价实施和清单管理

第十三条 初评。由产业办牵头，每年第三季度开展一次产业项目评价，由各评价环节牵头部门负责，相关成员单位配合，对纳入评价范围的产业项目或管委会确定的产业项目进行初步核实，出具评价意见。对国家、省、市有明确规定需第三方评估的产业项目或特殊项目，可引入专家评审机制或授权委托专业咨询公司实施项目评估。

第十四条 会商。由产业办牵头召开产业发展工作领导小组成员单位联席会议，对产业项目初评结果进行会商，提出拟处置意见。可根据需要对产业项目进行走访和实勘，真实了解项目发

展情况。

第十五条 实行清单管理。产业办于2022年9月底前将2014年1月15日以来低效用地项目清单和具备土地退出条件的土地退出项目台账，报党工委、管委会研究同意后，实行分类管理，确需实施土地退出的项目待管委会研究决策后实施。每年8月份，产业办牵头对上年度低效用地项目清单和土地退出项目台账进行更新。

第十六条 处置方式。根据项目评价认定结果，对纳入整改范围的产业项目，依据入区协议、出让合同和投资建设合同约定督促其进行整改。整改期满仍不符合要求的，可采取追缴违约金、取消优惠政策、收回土地、回购土地、主动退出等多种方式予以处置。

(一) 强制退出处置方式：主要有整改、解除合同、违约惩罚、收回、回购、指定转让、剩余土地分割转让、再收储等。

1. 整改：新签补充协议、提高投资强度、提升产出效益。

2. 解除合同：协商解除合同、单方解除合同。

3. 违约惩罚：缴纳违约金、取消优惠政策、退还各项奖励补贴资金。

4. 收回：返还剩余年期土地价款后收回、对地上建筑物补偿后收回、土地使用权人恢复原状后收回、无偿收回。

5. 回购：土地及地上附属物估价后国有平台公司优先回购、进行产权交易和转让、用地主体变更。

6. 指定转让：通过产权转让、节余土地分割转让或股权交易等市场化方式，调整引入符合航空港实验区产业定位的新产业项目。

（二）非强制退出方式：规范引导产业项目市场化自由退出，支持产业用地转型升级，鼓励低效产业用地盘活退出，优化低效产业用地转让手续，不断提升土地利用效率。

第十七条 处置基本程序

（一）对要求整改的项目，由投资促进局牵头负责，定期监测项目进展情况，每季度形成项目监测报告报产业发展工作领导小组，整改期满后出具新的评价结果。

（二）对要求违约惩罚的项目，由投资促进局牵头，财政审计局（金融办）配合，建立联合惩罚和奖励补贴资金回收机制，原则上奖励资金拨付和评价结果挂钩。

（三）对要求收回的项目，由投资促进局负责与项目方依法解除入区协议，按规定进行处理后，由自然资源和规划分局依据《土地出让合同》和《闲置土地处置办法》提出土地处置意见，并报管委会同意后实施。

（四）对要求回购或指定转让的项目，由投资促进局负责与项目方依法解除入区协议，报管委会同意后，由区属国有平台公司回购或转让给管委会指定的第三方公司。

第十八条 问题化解。对收回项目用地重新挂牌前，由重点项目建设办公室牵头，各相关部门各司其职，妥善处理因项目土

地征收、围墙建设、文物发掘、土地平整等前期投入导致的矛盾纠纷，充分考虑相关利益方诉求。

第五章 结果运用及纪律要求

第十九条 本着“公开、公正、透明”原则，对通过评价的产业项目，由相关职能部门落实用地、用水、用能、环保、信贷等资源要素配置政策，优先兑现区级扶持政策和奖励资金，优先推荐申报上级专项资金扶持，优先支持其在航空港实验区继续发展，提供土地等要素保障。

第二十条 对要求进行整改、违约惩罚、退还奖励资金、收回土地、回购土地等处置方式的产业项目，要严格规范处置程序，需提交管委会研究同意后方可启动。各责任单位应严格落实管委会相关决定，确保评价结果真正落到实处。特殊项目可采取“一事一议”方式进行处置。

第二十一条 严肃工作纪律，对在产业用地评价过程中，因部门不作为、乱作为，相关人员失职、渎职等造成重大损失或不良影响的，由纪检监察部门依法依规对部门进行通报问责，对个人依法立案处理。

第二十二条 对违反入区协议规定、私自变更项目主体（股东）、不正常使用地的产业项目，产业办可函请相关职能部门及纪检监察部门对项目法人、相关部门责任人依法进行调查，如发现有违法行为将交由公安机关依法处理。

第二十三条 执行保密纪律，各相关部门和工作人员要自觉维护航空港实验区发展利益，遵守相关保密规定。

第六章 附 则

第二十四条 本办法自印发之日起 30 日后施行，有效期五年。

第二十五条 本办法最终解释权归郑州航空港实验区管理委员会所有。

郑州航空港经济综合实验区党政办

2022年4月21日印发

(共印52份)

