

庐山市人民政府办公室文件

庐府办发〔2022〕26号

庐山市人民政府办公室 关于印发《庐山工业园区“腾笼换鸟” 实施意见》的通知

各乡（镇）人民政府，沙湖山管理处，市政府各部门，市（局）直各单位，驻市（山）各单位：

《庐山工业园区“腾笼换鸟”实施意见》，经市二届人民政府第十六次常务会研究同意，现印发你们，请遵照执行。



庐山工业园区“腾笼换鸟”实施意见

为淘汰低效落后产能、提高工业土地使用效率、提升工业发展空间、推动工业高质量发展，根据《江西省人民政府关于实施“节地增效”行动的指导意见》（赣府发〔2019〕5号）、《九江市人民政府关于印发九江市淘汰落后产能攻坚行动方案的通知》（九府办字〔2022〕10号）、《庐山市工业崛起三年行动实施方案》（庐办字〔2021〕32号）文件精神，结合《关于鼓励工业园区闲置低效企业“腾笼换鸟”的暂行办法的通知》（庐府办字〔2021〕18号），特制订本实施意见。

一、基本原则

（一）分类施策。根据市委、市政府确定的腾退红线，其中被列为淘汰落后产能的企业，按相关文件进行关停后，由工发集团协商收购；涉嫌违法违规企业，由相关职能部门依法处理；正常生产企业，由工发集团依法协商处置。

（二）依法依规。建立部门联动机制，成立由相关部门抽调人员组成的工作专班，针对不同类别“腾笼换鸟”对象，由主责单位牵头，充分运用各自相关法律法规和行业管理规章制度，依法依规腾退相关产业和企业。

（三）稳步推进。既要按照国家政策、相关法律法规和我市产业布局坚决腾退落后企业，又要统筹兼顾经济发展和社会稳定之间的关系，把握好工作的节奏和力度，有计划、有步骤地腾退闲置低效企业、淘汰落后产能。

二、工作机制

（一）成立领导机构

成立庐山市企业腾退工作领导小组，由分管园区工作市委常委担任组长，分管工业副市长担任副组长，工业园区管委会、市法院、市发改委、市工信局、市商务局、市自然资源局、市生态环境局、市市场监管局、市住建局、市司法局、市城管局、市人社局、市应急管理局、市国资局、市工发集团为成员单位。领导小组办公室设在工业园区管委会，负责日常工作。

（二）完善工作机制

1. 资金保障机制。参与“腾笼换鸟”工作的国有企业须提前完成资产收购报批程序、筹备好收购资金，并主导资产评估、收购协议签约和产权变更。国资部门应认真审议收购方案，依法从速办理审批。

2. 部门协同机制。企业腾退工作领导小组各成员单位须认真履职，依照各自职能，相互配合、共同发力，在规定时间内完成相对应的工作。

三、实施步骤

（一）调整园区产业规划

1. 结合扩区调区总体规划，根据庐山市“1+3+X”产业布局，调整园区产业规划。

（1）2022—2025年在综合工业园中，分别规划：未来产业园、文化体育用品产业园、商贸物流产业园。

鄱湖高新项目区中，分别规划：科创园二期、现代粮油产

业园、循环经济产业园（盛源物流）。

2. 根据产业规划和生态保护红线，划定各产业园红线范围，完成规划设计。各产业园依照《庐山市工业产业招商指导目录》完善产业布局。

（二）确定腾退对象

1. 根据产业园规划，红线范围内不符合产业定位的企业均为腾退对象。

2. 符合下列条件之一，均可列为腾退对象：

（1）违反《庐山工业园区项目合同》有关条款约定的；
（2）超出合同约定开工日期满两年仍未动工开发的；（3）已动工但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一且中止开发建设满1年的；（4）已动工但已投资额不足总投资额25%且中止开发建设满一年的；（5）连续三年以上欠税欠息欠费的；（6）能耗、环保、质量、安全不达标，经责令整改后，限期不整改的或者整改不达标的；（7）使用行业规定已淘汰或国家明令禁止的生产线（生产设备）、生产工艺、企业无法按时整改的；（8）未经批准非法使用土地、擅自改变土地用途的；（9）未按批准（备案）规划建设的、未办理（补办）建设手续的；（10）停产半年以上已无恢复生产的可能，且自身有腾退意愿的企业。

3. 符合上述腾退条件的，由庐山市“腾笼换鸟”工作领导小组确定拟腾退企业名单上报市政府备案，抄送领导小组成员单位。各相关单位暂停为拟腾退企业办理企业融资、项目报建、

产权转让等手续。

（三）启动腾退工作

1. 工作专班根据拟腾退企业具体情况，分别确定腾退方式和处置方案，报领导小组同意后，启动企业资产预评估；

2. 采取分类腾退方式。涉及落后产能淘汰的企业，按相关文件规定先完成前期程序。

对于采取国有企业收购方式的：

（1）由工作专班与拟腾退企业洽谈达成收购意向；

（2）拟腾退企业对比预评估结果，向工作专班提交修改补充意见和合理诉求，报经领导小组审核后，形成认定意见；

（3）由国有企业、工业园区管委会、拟腾退企业三方共同抽取合法中介库内评估公司，开展资产评估；

（4）国有企业与拟腾退企业签订收购意向性协议，评估公司将评估结果反馈给企业，企业如有不同意见，须在七天内提出不同意见并提供合法依据，如企业在七天内未表达不同意见，视为接受评估结果；

（5）评估公司依法采纳企业合理诉求后，形成正式评估报告，作为资产收购法定依据；

（6）国有企业依照国有资产管理有关规定，将收购事项上报国资局批准，并报市政府同意；

（7）国有企业与拟腾退企业签订正式收购协议，支付 30% 收购款，在规定时间内与企业办理资产交接、转让手续后，付清余款。

对于采取司法处置的：

（1）企业腾退工作领导小组根据项目合同及实际是否违法违规情况，决定采用行政手段或向法院起诉，并做好诉讼策略与诉讼方案；

（2）各相关行政部门根据本部门法律法规，认真核查企业违法违规情况，并做出相应处理；

（3）工业园区管委会根据《项目合同》有关条款，向庐山市人民法院起诉企业违约行为；

（4）在法律规定的条件下接受司法调解。

四、资产评估相关规定

（一）评估公司：多方共同从合法中介库中随机抽取第三方评估机构。

（二）评估标的：企业用地（以摘牌土地面积为准）、地上附着物（含建筑物、构筑物及绿化）、报批报建费用和办理过程中的第三方服务费用。

（三）评估标准：土地按实际取得用地的价格计算；房屋建筑物、构筑物及辅助物等设施根据重置价按年折旧，计算评估净值；绿化按现行价进行评估；企业报批报建中缴费和第三方服务费用以企业提供的发票和付款凭证为准。如发票或凭证遗失，则提供相关部门收费证明。

五、评估之外的增减项

（一）如拟腾退企业为正常生产企业，按相关政策规定增加职工安置等费用；

- (二) 已投产企业设备按评估净值的 20% 补贴搬迁费;
- (三) 所欠政府款项, 在评估报告中予以扣除;
- (四) 其他经领导小组确认、市政府常务会议通过的增减项。

六、奖励政策

对按协商收购进度要求完成协议签订和“两断三清”(断水、断电、清原料、清库存、清设备)的企业按照评估总价的 10% 予以奖励, 最高不超过 200 万。其中: 正式评估结果出台后一个月内签订相关协议奖励 5%, 签约后一个月内完成“两断三清”再奖励 5%。

七、其他

(一) 企业债务由企业自行处理, 由此导致的所有风险由企业自行承担, 职工问题按照《劳动合同法》的规定执行;

(二) 签订腾退协议后, 协议双方依法办理土地、厂房、企业变更登记等相关手续;

(三) 本意见自印发之日起实施, 原《关于鼓励工业园区闲置低效企业“腾笼换鸟”的暂行办法的通知》与本意见相冲突的内容, 以本意见为准。

本实施办法由庐山市企业腾退工作领导小组办公室负责解释。

