



优化司法供给 加速“土地生金”

——清江浦区法院服务空间要素治理提升工作纪实

作为在全市率先启动低效闲置用地清查和处置工作的“先行者”，今年，清江浦区委区政府紧盯长期以来土地资源紧缺的短板，大力开展“资源要素突破年”行动。该区法院把服务全区空间要素治理提升工作作为护航高质量发展的一项重要任务，坚持优化司法供给，充分运用“府院联动”机制，促进土地要素向新质生产力顺畅流动，以法治“含金量”推动全区土地资源由低效存量变为高效增量。



清江浦区法院执行局局长杨海清（左二）与闲置土地上的承租户协商搬迁事宜。（孔冬冬 摄）

●“府院联动”，变强制腾退为主动移交

“围绕党委中心工作，我们制定出台《关于服务保障全区低效闲置资源处置盘活实施意见》，明确由一名院领导每周定期参加会商协调，专项推进空间要素治理提升工作。”日前，清江浦区法院党组书记、院长张强介绍。

该院党组成员、执行局局长杨海清扛起了这个重担。“涉及低效用地的执行案件，一旦土地被盘活，不仅能让寸土生出寸金，还能为执行提速，实打实地为当事人争取实惠，某鞋业公司系列案件就是很好的实践。”杨海清说。

据了解，某鞋业公司因经营不善停产，成为20余起案件的被执行人，欠下巨额债务，名下只有60余亩土地可供执行。该公

司停产后，地块被用作经营果品市场，经济贡献率低，且有四十余名承租户，土地腾退难度非常大，执行多次受阻。工业用地用作经营果品市场，长期来看不符合空间规划发展。在全区空间治理提升活动中，该鞋业公司地块被列为低效待处置地块。

要把土地强制腾退，承租户去哪里？果品批发业务能否不受影响？杨海清在参加全区低效用地工作专题会时，带着问题多次和相关部门探讨。工作组决定既要盘活土地，又要想办法保住商户们的营生。

经多方了解，工作组建议，位于清江浦区的宏进农副产品批发市场或许能成为商户们的新去处。杨海清到常州主动拜访该市场负责人，详细沟通进驻方案。最终，该

市场专门开辟水果专区，针对需求新增80余个冷库储存果品，并对先期入驻商户给予一定租金优惠。杨海清又组织执行干警分头做商户们的工作，问需求、解困难、话前景。

前不久，商户们全部答应搬进新市场。走进宏进农副产品批发市场果品区，映入眼帘的是干净整洁的摊位、琳琅满目的水果，摊主李大姐一看到法官再次上门，忙着招呼：“杨局长，你说得没错，这个市场比之前的好多了！”

将土地交给政府，让商户留在辖区，批量案件终于执结。清江鞋业地块的顺利处置，实现了空间要素治理、营商环境优化和执行质效提升的“多赢”。

●快审快结，变被动裁决为靠前服务

对空间要素治理提升过程中出现的诉讼案件，清江浦区人民法院以“快立快审、优先调解、案结事了”为原则，全流程开启“绿色通道”，帮助涉诉企业降低司法成本，靠前高效服务，实现定分止争，创造良好的法治环境。

淮安市某纺织公司位于清江浦经济开发区内，占地38.93亩，原来主要从事纺织原料生产和销售。由于该企业生产工艺落后，经营效益低下，近3年亩均年税收仅为2800元。停产后，该纺织公司将厂房对外出租，但管理不到位、债务纠纷多，厂区还存在严重的安全隐患。

“这是一家典型的‘散乱污’企业，所占土地被纳入低效用地处置范围，上有承租企业20余家，根据租赁合同约定，如遇政府征收，租赁关系解除，双方互不追究违约责任。”杨海清介绍，“但现实的情况是，承租企业存在装潢、设备等投入，让他们一分钱也不拿就搬走，不合实际，难以推进。”

该不该给搬迁补偿，补偿多少？承租企业与纺织公司争执不下，决定通过司法程序解决纷争。为了公平公正处理这些矛盾，杨海清与分管民事审判的院领导许霞协商，选派擅长调解、精于办理租赁合同纠纷的审判团队负责处理。

●执破融合，变“沉睡”资源为发展“活水”

某公司是一家从事装饰建材生产的企业，自2012年起在清江浦经济开发区落户投产，后因经营异常，6年前停业，厂房一部分被分散出租给7家产能低下企业，一部分闲置，资源浪费严重。

杨海清介绍，涉及该公司的执行案件有100余件，企业资不抵债，申请执行人的胜诉权益难以兑现。该公司占用的180亩土地没有腾出，新项目就无法落地。法院运用“执转破”机制，裁定受理该公司破产清算一案。

“破产企业的不动产处置是一项专业、系统、复杂的工作。该公司破产清算案涉及租赁纠纷、产权纠纷、固废甚至危废的处

理，变价处置难度很大，可谓‘步步惊心’。”负责推进该案的民二庭副庭长苗艳称，办这个案子时，手心里经常捏着一把汗。

为了给园区“腾笼换鸟”打下基础，清江浦区人民法院多方争取支持，用好政策“工具箱”，对该公司破产案件采取“四步走”战略，依次完成搬迁租户、清除安全生产和环保隐患、调解违建厂房变价纠纷和解决厂区土地拍卖问题。

某光伏电站原是该公司的承租户，合同租期较长，听说要搬迁，电站负责人陷入了焦虑，提出了高额的补偿条件。法院指导和帮助该电站负责人，积极与意向买受人建立联系进行协商，反复研判风险并制

定预案。经过多轮沟通，该光伏电站与意向买受人提前签订附生效条件的协议，电站负责人此前的顾虑彻底被消除。

“该公司不动产处置过程中遇到的问题十分典型，也非常棘手，但是法院充分运用‘府院联动’机制，用了一年多的时间对难题进行各个击破，最终大量瑕疵不动产得以顺利变价处置，土地终于被释放出来。”杨海清认为，通过司法程序帮助低产能企业甚至是“僵尸企业”，在短时间内顺利变价不动产，既保有债务人资产价值，也保护债权人合法权益，为产能升级扫除了障碍。

（王淑臣）

让土地产出 “黄金效益”

——金湖法院开展空间治理侧记

近年来，金湖县法院按照市、县工作部署，依法支持当地党委政府开展闲置和被侵占集体资产资源集中治理行动，推动区域空间形态重构、空间布局优化、空间经济发展，取得显著成效。

●收回侵占土地，催生绿色产业

日前，金湖县塔集镇某米业公司机器轰鸣，一袋袋印有“荷香有机米”字样的大米不停地从传送带上流出，工人们加班加点按照不同规格进行分装，发往全国各地。

谁能想到，这些备受顾客青睐的大米会在一片多年前被农户侵占的土地上被种植出来。回想起这片土地的回收过程，塔集镇横桥村党总支书记丁文清感慨万千。

国家4A级景区荷花荡景区坐落于横桥村境内。基于景区发展需要，2016年，横桥村集体所有的1000多亩荷塘被划进景区范围。但由于景区面积较大，实际运营过程中管理难以跟上，导致景区核心区周边的荷塘，被部分村民私下占有。

2022年实施乡村公共空间治理后，经塔集镇与景区协调，横桥村原集体所属荷塘的经营管理权被重新移交给横桥村。要想把数十户村民侵占的千亩土地全部收回，难度可想而知。在镇、村两级反复做工作无果后，横桥村向金湖法院提起诉讼，申请依法解决。

该院宝应湖法庭法官李月琴接手案件后，通过多次实地走访了解情况，仔细分析案情后认为，涉案农户众多，如果一户一审，周期势必太长。李月琴再三考虑，决定采取突破个案、以点带面的方法。于是，李月琴在横桥村巡回审理一起农户侵占村集体土地案件，并组织村民旁听。该案的审理取得了意想不到的效果，不仅帮该村集体收回了土地，而且通过法官“寓教于审”，迅速产生了一枝动百枝摇的感化效果，侵占土地农户纷纷主动与村委会协商退还事宜。

土地回归村集体后，横桥村对该地块进行因地制宜的复垦改造，通过产权交易中心，将所有复垦土地统一发包给种植大户，利用土地集中连片、可规模经营的优势，积极应用现代农业科技，实施稻虾、稻蟹混养，发展无公害绿色产业。仅此一项，该村集体年增收就达40余万元。

●盘活闲置资源，腾旧巢引新风

近年来，金湖县法院加强与政府联动，对全县“僵尸企业”或长期处于“睡眠”状态的土地进行排查，依法对152家企业进行强制清算或将其转入破产清算，同时采取“破产拍卖+招商引资”的方式，腾笼换鸟，让“沉睡”的资源重新焕发生机和活力。

2007年，金湖经济开发区与大连某公司签订投资协议，由大连某公司在金湖创建机械制造项目，总投资2亿元，开发区为其提供项目用地171亩。截至2021年，该项目仅建厂房2.8万平方米，固定资产投入也远低于协议约定，项目经营基本处于停滞状态，项目用地成为闲置低效用地。为此，开发区向法院提起诉讼，要求与对方解除协议，并退还项目用地。

金湖县法院依法支持了金湖经济开发区的诉讼请求。为促进闲置资源尽快实现再利用，引进优质投资企业，该院在启动司法拍卖程序的同时，建议开发区推荐实力强、产业前景好的投资企业参与司法拍卖。经开发区遴选，先后有三家投资意向企业参与竞拍。最终某铝业公司以5600万元的价格中标。该铝业公司入驻后，对原土地厂房进行改造扩建，并迅速投产达效。据了解，今年前10个月，该铝业公司实现产值近20亿元，利税1.1亿元。

这是金湖县法院开展“府院联动”依法盘活闲置资源的案例之一。据了解，近三年来，该院共成功释放建设用地586亩，帮助政府挽回经济损失6000余万元，同时也为一批重大项目落户金湖提供了空间保障。

（伍晓伟）