

梅州市闲置土地处置暂行办法

第一章 总 则

第一条 为统一闲置土地认定标准和处置方式，加快闲置土地处置，规范土地市场行为，促进节约集约用地，保障房地产市场平稳健康发展，现根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 梅州市辖区范围内闲置土地的调查、认定、处置和利用、预防和监督适用于本办法。

第三条 闲置土地处置应遵循的基本原则。

（一）立足盘活，促进利用。以盘活土地开发利用为目的，督促项目进行开发建设。

（二）依法依规，有序进行。严格遵守国家法律法规规章的相关规定，做到适用法律法规规章正确，事实清楚，程序合法。

（三）分清责任，分类处理。对属于政府、政府有关部门的行为造成土地闲置的，处置时要充分保障国有建设用地使用权人的合法权益；对用地使用权人自身原因造成土地闲置的，严格按照规定处置。

第二章 调查和认定

第四条 本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书约

定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足 1/3 或者已投资额占总投资额不足 25%，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

第五条 自然资源部门发现有涉嫌构成本办法第四条规定的闲置土地的，应当在 30 日内开展调查核实，向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。

国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起 30 日内，按照要求提供土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料。

第六条 自然资源部门履行闲置土地调查职责，可以采取下列措施：

- （一）询问国有建设用地使用权人及其他相关人员；
- （二）现场勘测、拍照、摄像；
- （三）查阅、复制被调查用地的有关用地审批文件、土地权利文件和资料；
- （四）要求被调查人就有关情况作出说明，并提供相关材料；
- （五）其他合法方式。

第七条 有下列情形之一的，属于政府及其有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起 30 日内，向自然资源部门提供土地闲置原因说明材料：

- （一）因未按国有建设用地有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；

(二) 因国土空间规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；

(三) 因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

(四) 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；

(五) 因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

(六) 政府及其有关部门的其他行为。

因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。

第八条 有本办法第七条所列情形之一的，自然资源部门经审查后认为确有必要的，可以向相关单位发出协助调查函，协助调查的单位应当及时提供书面证明材料，明确其行为是否造成国有建设用地使用权人动工开发延迟以及行为作出的具体时间，配合自然资源部门对土地进行闲置认定。协助调查的单位应当对其提供的证明材料的真实性负责。

协助调查的单位在规定期限内没有提供书面证明材料或者认为不属于政府及其有关部门的行为造成动工开发延迟的，经自然资源部门告知后，国有建设用地使用权人应在规定期限内补充提供书面证明材料，没有提供或者无法提供书面证明材料的，由自然资源部门依法认定。

第九条 各级自然资源部门对拟认定的闲置土地及其《处置方案》，报同级人民政府批准后，进行认定和实施处置。

第十条 因不可抗力、政府及其有关部门行为或者动工

开发必需的前期工作造成本办法第四条规定期限延迟的，经调查核实，受影响时段不计入规定期限。

第十一条 闲置土地在认定后至处置完毕前的时间不计入土地闲置时间。

第三章 处置和利用

第十二条 因本办法第七条规定情形造成土地闲置的，市、各县（市、区）自然资源主管部门会同相关职能部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年。

（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合国土空间规划。

（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年。

（四）协议有偿收回国有建设用地使用权。

（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合

同中注明为置换土地。

（六）市、各县（市、区）自然资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。

选择以上处置方式后，除前款第四项规定外，自然资源主管部门要与国有建设用地使用权人重新签订国有土地使用权出让合同或补充合同，或重新核发划拨决定书，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任等内容。

第十三条 农村集体留用地、拆迁安置用地。该类用地属政策性返拨用地，出现闲置情形的，依照本办法第七条规定的情形进行认定处置。

第十四条 为加快闲置土地的盘活利用，明确政府、政府有关部门的职责，根据造成闲置土地的原因，相关政府部门应拟定消除闲置原因的解决方案，并附入由各县（市、区）自然资源主管部门拟订的闲置土地处置方案中：

因本办法第七条第一款第（一）项造成闲置的土地，应由各县（市、区）人民政府（管委会）或供地部门拟定交付土地的解决方案。

因本办法第七条第一款第（二）、（三）项造成闲置的土地，应由自然资源主管部门拟定消除闲置原因的解决方案，根据实际情况，可启动相关国土空间规划调整程序的，在下一轮修编工作中调整完善。符合改变土地用途条件的由各县（市、区）自然资源主管部门依法办理改变土地用途手续。

因本办法第七条第一款第（四）项造成闲置的土地，应

由各县（市、区）人民政府（管委会）或相关职能部门主动协调，拟定消除闲置原因的解决方案。

因本办法第七条第一款第（五）、（六）项造成闲置的土地，应由各县（市、区）人民政府（管委会）组织相关职能部门协调，拟定消除闲置原因的解决方案。

第十五条 除本办法第七条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

（一）征缴土地闲置费。超过约定、规定的动工开发日期满一年以上尚未动工开发的，由自然资源主管部门报经本级人民政府（管委会）批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费。没有土地出让或者划拨价款的，按国有建设用地使用权人取得土地使用权时基准地价确定价格的20%征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本。

土地被司法查封，办理查封登记时土地属于闲置土地的，自然资源主管部门应书面告知司法机关土地闲置以及欠缴土地闲置费用等相关情况。

（二）无偿收回。超过约定、规定的动工开发日期满两年以上尚未动工开发的，由自然资源主管部门报经本级人民政府（管委会）批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

第十六条 市、各县（市、区）自然资源主管部门与国有

建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府（管委会）批准后实施。

闲置土地设有抵押权的，县（市、区）自然资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

第十七条 市、各县（市、区）自然资源主管部门在依照本办法第十五条规定作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定前，应当书面告知国有建设用地使用权人有申请听证的权利。国有建设用地使用权人要求举行听证的，应当依照《自然资源听证规定》的规定依法组织听证。

第十八条 《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》应当包括以下内容：

- （一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- （二）违反法律、法规或者规章的事实和证据；
- （三）决定的种类和依据；
- （四）决定的履行方式和期限；
- （五）申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限；
- （六）作出决定的行政机关名称和作出决定的日期；
- （七）其他需要说明的事项。

第十九条 国有建设用地使用权人应当自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起三十日内，按照规定缴纳土地闲置费；自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起三十日内，到县（市、区）自然资源主管部门办理国有建设用地使用权注销登记，交回土地权利证书。

国有建设用地使用权人对《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十条 国有建设用地使用权人逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼，也不履行相关义务的，自然资源主管部门可以采取下列措施：

（一）逾期不办理土地使用权注销登记，不交回土地证书的，直接公告注销土地使用权登记和土地证书。

（二）申请人民法院强制执行，并出具相关执行文书。

第四章 协同机制

第二十一条 各相关部门要加强联系，密切配合，具体职责分工如下：

自然资源主管部门具体负责闲置土地调查、认定和处置等工作的组织实施；住建部门负责提供建设项目已动工开发建设用地面积情况、建筑物、构筑物价格评估的相关材料；发展和改革委员会负责提供项目投资额及相关资料；财政部门负责落实闲置土地处置过程中发生的勘测、评估、经办机构工作经费以及收回土地的补偿费用；土地开发储备部门负责拟定收回土地处置方案、将收储费用列入收储计划、收回土地补偿费的拨付，对不能按土地出让合同约定的条件交地的，出具审核意见；司法部门负责审查闲置土地处置的相关规范性文件及处理政府交办的相关法律事务；负责签订进驻协议的职能部门提供企业进驻时签订的相关协议，协助拟定处置

方案。其他相关职能部门共同协助解决涉及的政府问题，尽快消除政府因素，确保闲置土地早日具备条件开发建设。

第五章 预防和监管

第二十二条 土地供应前，应对拟供应土地进行必要的前期开发，做到“净地”出让，按时交地，签订《交地确认书》。出让地块没有明确土地用途、容积率、建筑密度等规划条件的，以及未达到“净地”的，国有土地使用权不得出让。

第二十三条 国有建设用地使用权有偿使用合同和划拨决定书应当就项目动工开发、竣工时间和违约责任等作出明确约定。国有建设用地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向自然资源主管部门报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况，并应当在施工现场设立建设项目公示牌，公布建设用地使用权人、建设单位、项目动工开发、竣工时间和土地开发利用标准等。

第二十四条 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，依照本办法规定处理完毕前，自然资源主管部门不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记。

第二十五条 因政府原因未能在约定、规定的动工开发日期前动工开发的，国有建设用地使用权人可在约定、规定的动工开发日期前30日向自然资源主管部门提出延期申请。申请需提交因政府、政府有关部门的原因造成不能按时开发的相关材料，经自然资源主管部门审核后可批准延期。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。延长

动工开发日期不得超过1年。

第二十六条 市、各县（市、区）自然资源主管部门应当完善土地利用动态巡查监管机制，监督、督促国有建设用地使用权人按时进行开发建设，及时发现和预防新的闲置土地发生。

第二十七条 信息公开。市、各县（市、区）人民政府（管委会）应在当地政府门户网站或自然资源主管部门官方网站设立闲置土地处置专栏，向社会公开闲置土地的位置、国有建设用地使用权人名称、闲置时间、闲置原因等信息。属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，也要同时公开。闲置土地在没有处置完毕前，相关信息应长期公开。

第六章 法律责任

第二十八条 自然资源主管部门及其工作人员在闲置土地调查、认定和处置工作中，存在超越、滥用法定职权的，应当依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 妨碍自然资源主管部门工作人员依法执行公务，情节严重的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十条 本办法自印发之日起实施，由梅州市人民政府负责解释，具体解释工作由自然资源部门承担。本办法实施前我市发布的有关规定与本办法不一致的，以本办法规定为准。国家、省和市对闲置土地处置有新规定的，从其规定。

文件有效期为3年，如有效期内出台新的文件，按有关规定办理。