

梅州市人民政府办公室文件

梅市府办〔2022〕18号

梅州市人民政府办公室关于印发梅州市 闲置土地处置暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅各单位：

《梅州市闲置土地处置暂行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向梅州市自然资源局反映。

梅州市人民政府办公室

2022年9月7日

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）等规定，结合本市实际，制定本暂行办法。

第二条 本市行政区域内闲置土地的调查、认定、处置和利用、预防和监督，适用本暂行办法。

第三条 本暂行办法所称闲置土地，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。

第四条 闲置土地处置应遵循以下基本原则：

（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；对土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

第五条 自然资源主管部门发现有涉嫌构成本暂行办法第三条规定的闲置土地的，应当在三十日内开展调查核实，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》之日起三十日内，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 自然资源主管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证人；
- （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、土地权利文件等材料；
- （四）要求被调查人就有关情况作出说明，并提供相关材料；
- （五）其他合法措施。

第七条 有下列情形之一，属于政府、政府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向自然资源主管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、政府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 有本暂行办法第七条所列情形之一的，自然资源主管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，配合自然资源主管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。

协助调查单位提供的书面证明材料显示不属于政府、政府有关部门行为造成动工开发延迟的，自然资源主管部门应当告知国

有建设用地使用权人在规定期限内补充闲置原因说明材料。未补充闲置原因说明材料的，由自然资源主管部门依法认定。

第三章 处置和利用

第九条 因本暂行办法第七条规定情形造成土地闲置的，自然资源主管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）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。

选择处置方式后，除前款第四项规定外，自然资源主管部门应当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。

第十条 属于政府、政府有关部门的行为造成土地闲置的，相关政府、政府有关部门应拟定消除闲置原因的解决方案，并附入由自然资源主管部门拟订的闲置土地处置方案。

对本暂行办法第七条第一款第（一）项、第（二）项、第（三）项原因造成土地闲置的，应由自然资源主管部门拟定消除闲置原因的解决方案。

对本暂行办法第七条第一款第（四）项、第（五）项、第（六）项及其他原因造成土地闲置的，应由县（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。

第十一条 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，报本级人民政府批准后实施。

闲置土地设有抵押权的，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。

第十二条 除本暂行办法第七条规定情形外，属国有建设用地使用权人造成动工开发延迟的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。土地闲置费不得列入生产成本。

土地被依法查封、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当书面告知查封机关土地闲置以及土地闲置费缴纳等相关情况。

（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有批准权的人民政府批准后，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，同时抄送相关抵押权人。

第十三条 自然资源主管部门在依照本暂行办法第十二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，自然资源主管部门应当依照《自然资源听证规定》依法组织听证。

第十四条 《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。

第十五条 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。

第十六条 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) 逾期不办理国有建设用地使用权注销登记，不交回土地权利证书的，直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书。

(二) 申请人民法院强制执行。

第四章 协同机制

第十七条 各相关单位应当加强联系，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；土地储备机构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，出具意见；住房城乡建设部门负责提供已动工开发建设项目建筑施工许可、动工面积、已竣工项目的建筑工程竣工验收备案等材料，负责协调第三方机构开展建筑物、构筑物价格评估工作；发展改革部门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；司法行政部门负责审查闲置土地处置的规范性文件及相关法律事务；签订招商引资协议的单位负责提供与企业签订的相关协议，协助拟定处置方案。其他相关单位在各自职责范围内做好闲置土地处置相关工作。

第五章 预防和监管

第十八条 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。

第十九条 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，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。

第二十一条 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。

第二十二条 各县（市、区）应在当地政府门户网站依法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。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

第二十三条 自然资源主管部门及其工作人员在闲置土地调

查、认定和处置工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 阻碍自然资源主管部门工作人员依法执行职务的，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

第二十五条 集体所有建设用地闲置的调查、认定和处置，参照本办法有关规定执行。

第二十六条 本暂行办法自 2022 年 10 月 10 日起施行，有效期为三年。此前发布的闲置土地处置有关规定与本暂行办法不一致的，以本暂行办法为准。国家、省和市对闲置土地处置有新规定的，从其规定。

公开方式：主动公开。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

梅州市人民政府办公室秘书科

2022年9月7日印发
