

梅州市人民政府办公室文件

梅市府办〔2012〕38号

梅州市人民政府办公室关于印发梅州市闲置 土地处置工作方案的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属有关单位：

《梅州市闲置土地处置工作方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行，工作中遇到的问题，请径向市国土资源局反映。

梅州市人民政府办公室

2012年8月24日



梅州市闲置土地处置工作方案

为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地管理，促进节约集约用地，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》、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）的有关规定，结合我市的实际情况，制定本方案。

一、闲置土地的界定

（一）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有偿使用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。

具有下列情形之一的，也可以认定为闲置土地：

1. 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三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。出让合同未约定投资总额的，以实际动工开发土地面积为准。

2. 未约定、规定动工开发建设日期的，超过国有建设用地有偿使用合同生效或者用地批准文件（划拨决定书）核发之日起满二年未动工开发的建设用地。

3. 经批准以转让方式取得的国有建设用地使用权，超过转让批准日期满二年未动工开发的建设用地。

4. 法律、行政法规规定的其他情形。

(二) 土地被司法查封的，查封前不符合闲置土地认定标准，司法查封后满一年以上未动工的，可不认定为闲置土地。

(三) 动工开发是指依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

已投资额、总投资额均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。已投资额由具备相应资质的社会中介机构评估后，报发改部门审核认定，所需费用由国有建设用地使用权人承担。

集体所有建设用地闲置的调查、认定和处置，参照本方案执行。

二、处置原则

闲置土地处置应当符合土地利用总体规划和城乡规划，遵循依法依规、促进利用、保障权益、信息公开的原则。

三、处置程序

(一) 调查。市、县国土资源主管部门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。

(二) 审核。市、县国土资源主管部门会同住建、规划及相关部门对使用权人提供的开发利用情况、闲置原因及相关说明材

料进行审核。

（三）认定。市、县国土资源主管部门对符合闲置土地认定标准的用地，向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》，载明下列事项：

1. 国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址。
2. 闲置土地的基本情况。
3. 认定土地闲置的事实、依据。
4. 闲置原因及认定结论。
5. 其他需要说明的事项。

（四）信息公开。市、县国土资源主管部门通过门户网站等形式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，应当同时公开闲置原因，并书面告知有关政府或者政府部门。

（五）处置和利用。

1. 自身原因导致土地闲置的，采取征缴土地闲置费或无偿收回两种方式处置，具体程序如下：

（1）发出听证告知书，告知当事人有要求听证的权利（当事人应当在5个工作日内提出申请）；闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

（2）当事人要求举行听证的，依照《国土资源听证规定》组织听证。

(3) 拟订闲置土地处置方案，连同听证材料一并报本级人民政府批准。

(4) 作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定。当事人对决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

(5) 国有建设用地使用权人自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起 30 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 30 日内，到市、县国土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，闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

(6) 对收回国有建设用地使用权的，国有建设用地使用权人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，市、县国土资源部门直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书。

(7) 国有建设用地使用权人逾期不缴纳土地闲置费、不交回土地的，市、县国土资源部门可向人民法院申请强制执行。

2. 属于政府、政府有关部门的原因导致土地闲置的，可采取延长动工开发期限、调整土地用途和规划条件、由政府安排临时使用、协议有偿收回国有建设用地使用权、置换土地或其他方式进行处置，具体程序如下：

(1) 市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致。

(2) 拟订闲置土地处置方案。闲置土地设有抵押权的，市、县国土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。

(3) 闲置土地处置方案征求相关部门意见。

(4) 闲置土地处置方案报本级人民政府批准。

(5) 按照批准的方案组织实施处置和利用。

国有建设用地使用权人不同意处置的，当地市、县国土资源主管部门应提出处理意见，报市、县人民政府协调处理。处理意见经批准后可以实施的，视为处置完毕，但要跟踪管理，切实落实。

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三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，以及因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照本条款规定的程序、方式进行处置。

四、闲置土地原因

国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，有下列情况之一且经相关职能部门审核属实的，归类为属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟；其余情况归类为国有建设用地使用权人自身原因造成动工开发延迟。闲置土地原因由市（县、区）闲置土地处置领导小组成员单位共同认定。

（一）因未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）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，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）因政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发建设延迟的。

（七）本方案发出之前经政府或有关部门批准已安排临时使用的。

（八）因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的。

（九）经政府、政府有关部门确认的其他原因。

五、土地闲置费

土地闲置费按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴，全额缴入财政。土地闲置费不得列入生产成本。

未明确划拨土地价款的，按照征地补偿成本加税费之和确定总价款。

六、收回国有建设用地使用权的补偿

（一）经批准采取有偿收回方式处置的，按照原用途、性质

的土地市场评估价格进行补偿。工业园区工业用地和以优惠地价取得的土地，按用地者所支付的土地使用权价款和利息（利率按同期贷款基准利率计算）进行补偿。

（二）经政府批准收回土地使用权的，对于国有建设用地使用权人已依法投入建设的地上建筑物、构筑物及其它地面附着物，委托有资质的评估公司进行评估，评估报告经住建部门审核认定后，按照评估价实施补偿；对土地使用者已依法缴交的各项税费，凭有效的缴费凭证进行补偿。

（三）国有建设用地使用权人与政府或政府的职能部门对依法投入的地上建筑物、构筑物及其它地面附着物另有约定的，从其约定。

七、工作措施

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，市、县国土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。

政府、政府有关部门及其工作人员在处置闲置土地过程中采取瞒报闲置土地的、擅自将自身原因闲置土地归为政府原因闲置土地的、或对闲置土地处置不力的，要追究相关单位负责人和当事人的责任。

八、日常监管

（一）供应土地之前必须依法履行完成农村集体土地征收、国有土地使用权收回及国有土地上房屋征收手续，安置补偿义务履行到位，他项权利依法解除，具备动工开发所必需的基本条件。对没有明确容积率、建筑密度等规划条件的，国有土地使用权不得出让。

（二）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开工、竣工时间和违约责任等作出明确约定。土地使用者应当按照要求向国土资源管理部门申报项目动工开发、开发进度、竣工等情况。

（三）加强已供应土地开发利用监管力度，对构成闲置土地的，全部录入土地市场动态监测与监管系统，发现一宗、处置一宗，提高土地利用效率，遏制囤地不良风气。

九、部门职责

闲置土地处置工作是一项系统的社会工程，涉及各方面利益，各级各有关部门要提高认识，加强领导，明确责任，确保闲置土地处置工作取得成效。国土资源部门要做好闲置土地处置的政策指导和监督把关，把闲置土地处置工作作为一项重要任务切实抓紧抓好，确保闲置土地底数清楚、处置有力。国土资源、住房城乡建设、城乡规划、发展改革、法院、监察、法制、财政等部门要加强联系，密切配合，稳步推进闲置土地的盘活利用，各部门的具体职责如下：

监察部门负责闲置土地处置的监督。

国土资源部门负责闲置土地调查及处置。

城乡规划部门负责协助土地闲置原因的认定，负责土地规划条件的审定。

财政部门负责协助做好专项清算和补偿费用的核定等工作，负责筹集收回闲置土地所需资金，解决闲置土地处置过程中发生的勘测、评估、经办机构工作经费等相关费用。

发展改革部门负责项目投资总额和已投资建设资金的确定。

住房城乡建设部门负责建筑物、构筑物评估价格的核定。

规划（住建）部门负责对应动工开发建设用地总面积和已动工开发建设用地面积进行核定，对因政府修改规划、用途、建设条件等造成无法动工的原因进行核定。未设立规划部门的县（市）由住建部门负责核定。

梅州高新区管委会、蕉华管理区和梅西水库管理局协助本辖区闲置土地的调查、认定和处置工作。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关单位，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

2012年8月29日印发
