

闲置土地处置办法

闲置土地处置办法

闲置土地处置办法

(1999 年 4 月 28 日国土资源部发布)

第一条 为依法处理和充分利用闲置土地,切实保护耕地,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》及有关法律、行政法规,制定本办法。

第二条 本办法所称闲置土地,是指土地使用者依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。

具有下列情形之一的,也可以认定为闲置土地:

(一)国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期,自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发的;

(二)已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足 25% 且未经批准中止开发建设连续满 1 年的;

(三)法律、行政法规规定的其他情形。

第三条 市、县人民政府土地行政主管部门对其认定的闲置土地,应当通知土地使用者,拟订该宗闲置土地处置方

案,闲置土地上依法设立抵押权的,还应通知抵押权人参与处置方案的拟订工作。处置方案经原批准用地的人民政府批准后,由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。

处置方案可以选择下列方式:

- (一)延长开发建设时间,但最长不得超过 1 年;
- (二)改变土地用途,办理有关手续后继续开发建设;
- (三)安排临时使用,待原项目开发建设条件具备后,重新批准开发,土地增值的,由政府收取增值地价;
- (四)政府为土地使用者置换其他等价闲置土地或者现有建设用地进行开发建设;
- (五)政府采取招标、拍卖等方式确定新的土地使用者,对原建设项目继续开发建设,并对原土地使用者给予补偿;
- (六)土地使用者与政府签订土地使用权交还协议等文书,将土地使用权交还给政府。原土地使用者需要使用土地时,政府应当依照土地使用权交还协议等文书的约定供应与其交还土地等价的土地。

对因政府、政府有关部门行为造成的闲置土地,土地使用者支付部分土地有偿使用费或者征地费的,除选择前款规定的方式以外,可以按照实际交款额占应交款额的比例折算,确定相应土地给原土地使用者使用,其余部分由政府收回。

第四条 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,1 年内不用而又可以耕种并收获的,应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种,也可以由用地单位组织耕种;1 年以上未动工建设的,应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费;连续 2 年未使用的,经原批准机关批准,由县级以上人

民政府无偿收回土地使用者的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。

在城市规划区范围内，以出让等有偿使用方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发时，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、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迟延的除外。

第五条 依照本办法第四条规定收回国有土地使用权的，由市、县人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府批准后予以公告，下达《收回国有土地使用权决定书》，终止土地有偿使用合同或者撤销建设用地批准书，注销土地登记和土地证书。

第六条 市、县人民政府土地行政主管部门应当根据本行政区域内闲置土地的状况，依据土地利用总体规划、土地利用年度计划及各项建设对土地的需求，优先使用闲置土地。

建设用地能使用闲置土地的，必须使用闲置土地，不得批准占用农用地。对闲置土地利用未达到规定标准的地区，应当核减其下一年度农用地转用计划指标。

第七条 市、县人民政府土地行政主管部门对依法收回的闲置土地，应当重新明确用途、设定使用条件、确定供地方式，并向社会公告。

收回的国有闲置土地，应当采取以下方式利用：

(一) 在土地利用总体规划确定的城市建设用地区内，应

当按照土地利用总体规划和城市规划确定的用途安排建设项目或者其他临时用途;近期无法安排建设项目,耕种条件未被破坏的,可以组织耕种,不适宜耕种的,可采取绿地等方式作为政府土地储备。

(二)规划用途为农用地,耕种条件未被破坏的,应当恢复耕种;不适宜耕种的,应当改为其他农用地。

第八条 收回的集体所有的闲置土地,应当采取以下方式利用:

(一)在土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地区内,应当用于本集体经济组织的其他建设项目;本集体经济组织近期无法安排建设项目的,可以由县级人民政府土地行政主管部门拟订置换方案,报上一级土地行政主管部门批准后,依法安排其他建设项目,并对原集体经济组织给予补偿。

(二)规划用途为农用地,耕种条件未被破坏的,应当恢复耕种;不适宜耕种的,应当改为其他农用地。

第九条 市、县人民政府土地行政主管部门应当在地籍调查和土地变更登记的基础上,查清闲置土地位置、面积等情况,建立闲置土地宗地档案,绘制闲置土地分布现状图,监督跟踪其利用情况。

第十条 闲置土地依法处置后土地权属和土地用途发生变化的,应当依照有关规定办理土地变更登记,重新核发土地证书。

第十一条 本办法自发布之日起施行。