

登记编号：楚府登 3 号

禄丰县人民政府公告〔2012〕第 2 号

《禄丰县闲置土地管理办法（试行）》已经十五届县人民政府第 35 次常务会议讨论通过，现予公布，自公布之日起施行。

二〇一二年二月二十四日

## 禄丰县闲置土地管理办法（试行）

**第一条** 为加强土地管理，集约用地，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》、《闲置土地处置办法》和《云南省土地管理条例》等有关法律、法规的规定，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本县行政区域内已依法征用为国有的建设用地和经依法审批为建设用地的集体土地中出现的闲置土地。

**第三条** 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。有下列情形之一的均视为闲置土地：

（一）取得土地使用权后，超过出让合同或用地批准文件规定的动工日期满一年未动工建设的；

（二）通水、通电、通道路和地面平整工程完成后，终止建设满一年的；

(三) 城区范围内，房屋拆迁通告公布之后，其土地使用者未按通告规定时间实施拆迁工作满一年，或地上建筑物已拆除（含部分拆除），具备项目开工条件后满一年未动工开发的；

(四) 已动工开发的面积占该宗地应动工开发总面积不足三分之一的或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一年的；

(五) 废弃的国有土地及基础设施用地；

(六) 法律、法规规定的其他情形。

**第四条** 出让合同或批准用地文件未规定动工建设日期的，以出让合同生效之日或者批准用地文件发出之日起计算动工开发日期。对于因不可抗力或者政府及政府有关部门、司法机关的行为造成动工建设延迟的，土地使用者应当在动工开发期限届满前一个月内向县国土资源行政主管部门提出延期开发书面申请，经同意延期开发的，可顺延计算应动工开发日期。

**第五条** 闲置土地的定性及面积的确定，由县国土资源行政主管部门根据本办法确认，并以书面形式通知土地使用者，拟订该宗闲置土地处置方案。闲置土地已依法设立抵押权的，还应通知抵押人参与拟订处置方案。处置方案经原批准用地的人民政府批准后，由县国土资源行政主管部门组织实施。处置方案可以选择以下方式：

(一) 延长开发建设时间，但最长不得超过一年；

(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、挂牌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。

凡因政府及政府有关部门行为造成土地闲置，但土地使用者已经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。

**第六条** 未进入开发期的土地应当保持原来的利用状态。闲置的土地原为耕地但已停止耕作或耕作条件已被破坏的，土地使用者应当在限期内恢复耕作或恢复农业用途。

**第七条** 土地闲置超过一年的，县国土资源行政主管部门应当责令土地使用者在限期内动工开发。如土地使用者明确表示不具备开发建设条件的，可根据以下实际需要实行调整使用：

(一) 根据本办法认定土地闲置一年以上、两年以下或近期缺乏动工开发条件的土地，县国土资源行政主管部门可根据项目

用地的实际需要提出土地调整使用方案，经县人民政府同意后，重新以出让、划拨和转让等方式将土地调整给其他项目使用。对原土地使用者实行异地调换等值的用地或无息退还征地费及对土地的投入；

（二）土地闲置两年以上的，可由县人民政府国土资源行政主管部门提出收回全部或部分土地使用权方案，报县人民政府同意后，通过行政手段分别予以收回；

（三）原土地使用者以划拨方式取得的土地，由县人民政府按不计息方式核定征地费（含征地补偿费、安置补助费及报省州的各项税费）及对土地的投入成本，退还给土地使用者；原土地使用者以出让方式取得的土地，由县人民政府按不计息方式退还给土地使用者所缴的出让金；原土地使用者使用集体建设用地的收取土地闲置费；

（四）在城市规划区内需调整使用闲置土地或改变其使用功能的，应当征得县规划建设部门的同意。不具备调整给其他项目使用的闲置土地，土地使用者可报请县人民政府土地行政主管部门同意暂作临时使用（如堆场、停车场、简易仓库、商棚等），临时使用期不得超过两年；

**第八条** 根据本办法认定土地闲置一年以上的，应当征收土地闲置费。土地闲置费按年征收，由县人民政府土地行政主管部门负责。征收标准严格按照国土资源部《闲置土地管理办法》的规定执行。

**第九条** 县国土资源行政主管部门决定征收土地闲置费的，应制作处理决定书，注明应缴款日期，送达土地使用权人。征收的土地闲置费应在财政部门指定的银行设立专户储存，用于土地保护、开发和管理。

**第十条** 土地使用者确实难以用现金支付土地闲置费的，可按不计息成本价以地折款，但应当在接到缴费通知书之日起10日内向县国土资源行政主管部门提出申请，经同意后一个月内完成割地手续。

**第十一条** 在规定的期限内未付清土地出让金及有关用地规费的，则按已缴纳的金额按不计息成本地价重新核定土地使用面积，并按核定面积一次性延长土地的动工建设期限，最长期限为一年，并继续征收土地闲置费，多余部分则无偿收回土地使用权。

**第十二条** 闲置土地超过两年的，县国土资源行政主管部门报请县人民政府批准，可无偿收回土地使用权。闲置土地使用权的收回，由县国土资源行政主管部门报经县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，依法注销土地登记和土地证书。

**第十三条** 县国土资源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。

**第十四条** 县国土资源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。

**第十五条** 因违法用地造成土地闲置的，除按土地管理有关法律、法规对违法行为进行处理外，其土地闲置问题还应当参照本办法处理。

**第十六条** 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。

**第十七条** 本办法自发布之日起施行。