

主动公开

SSFG2017011

# 佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2017〕24号

## 佛山市三水区人民政府办公室关于修订佛山市三水区闲置土地处置实施细则的通知

各镇政府(街道办事处),区政府各单位,中央、省、市驻三水单位:  
修订后的《佛山市三水区闲置土地处置实施细则》经2017年8月8日十六届19次区政府常务会议审议通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。执行中遇到的问题,请径向区国土城建水务局(国土)反映,联系电话:87737203。

特此通知



佛山市三水区人民政府办公室

2017年8月23日

# 佛山市三水区闲置土地处置实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为加强土地管理，促进节约集约用地，进一步规范我区闲置土地处置工作，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）、《关于加强我市闲置土地处置的意见》（佛府〔2008〕116 号）等文件规定，结合我区实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于我区闲置土地的调查认定和处置。

有下列情形之一的，认定为闲置土地：

（一）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、用地批准文件约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；

（二）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，中止开发建设满一年的国有建设用地；

（三）已动工开发但已建设投资额占总建设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。

## 第二章 闲置土地调查认定

**第三条** 闲置土地的调查认定和处置以国有建设用地使用权有偿使用合同、划拨决定书确定的宗地为单位。土地供应后，

用地已办理分割合并的，以当前土地使用证登记的宗地为单位。

#### **第四条 闲置土地的调查认定，依照下列程序进行：**

（一）镇政府（街道办事处）将本辖区内涉嫌构成闲置土地的信息、涉嫌闲置的依据等以书面形式提交区国土部门。

（二）区国土部门对镇政府（街道办事处）提交的相关资料进行审核，发现有涉嫌构成本细则第二条规定的闲置土地，应当在30日内开展调查核实，并向土地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。被调查土地设有抵押权或被采取保全措施的，同时抄送抵押权人或保全机关。

（三）土地使用权人应在《闲置土地调查通知书》送达之日起30日内将开发利用情况、抵押查封情况、闲置原因及相关证明材料、后续利用意见等材料提交给区国土部门，由区国土部门将上述材料转发所属镇政府（街道办事处）。

（四）区国土部门会同镇政府（街道办事处）对有关情况进行调查核实，镇政府（街道办事处）将初步调查结果和处置意见书提交给区国土部门。

（五）区国土部门组织召开闲置土地认定会商会议，确认构成闲置土地的，根据会议认定的闲置原因向土地使用权人下达《闲置土地认定书》，属政府或有关部门原因导致闲置的，应同时书面通知政府或有关部门。闲置土地设有抵押权或被采取保全措施的，应同时书面通知抵押权人或保全机关。

（六）《闲置土地认定书》下达后，区国土部门通过门户网

站等形式向社会公开闲置土地有关信息，同时将闲置土地相关信息录入土地市场动态监测与监管系统备案。

（七）经确认不构成闲置土地的，由区国土部门书面通知土地使用权人及所属镇政府（街道办事处）。

**第五条** 开展闲置土地调查，可以采取下列措施：

- （一）询问当事人及其他证人；
- （二）现场勘测、拍照、摄像；
- （三）查阅、复制与被调查人有关的土地资料；
- （四）要求被调查人就有关土地权利及使用问题作出说明；
- （五）其他合法措施。

**第六条** 有下列情形之一的，属政府及有关部门原因造成动工开发延迟或中止开发的，由土地使用权人提供合法材料证明，区国土部门、镇政府（街道办事处）进行审查核实；需规划、建设、经科等部门予以协助调查核实的，相关部门应予以配合，出具书面证明材料：

- （一）因国家出台相关政策，需要对国有建设用地使用权有偿使用合同、划拨决定书约定或规定的规划和建设条件进行修改的；
- （二）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；
- （三）因土地利用总体规划、城乡规划依法调整，造成土地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同、划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；
- （四）因供应土地存在土地权利不清，致使无法动工开发的；

(五) 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的;

(六) 因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同、划拨决定书约定或规定的期限、条件将土地交付给土地使用权人, 致使项目不具备动工开发条件的;

(七) 因动工开发所必需的、且非由土地使用权人承担的周边市政配套设施建设等前期工作未完成而无法动工开发的;

(八) 政府或政府有关部门的其他行为导致无法动工开发的。

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。

### 第三章 闲置土地处置

**第七条** 因第六条规定情形造成土地闲置的, 区国土部门、镇政府(街道办事处)应当与土地使用权人协商, 选择下列方式处置:

(一) 延长动工开发期限。对已基本具备开工建设条件并明确开发建设时间的, 可延长动工开发期限, 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之日起, 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土地利用总体规划和城乡规划。

(三) 安排临时使用。从安排使用之日起, 临时使用期限最

长不得超过两年。待原项目具备开发建设条件，土地使用权人重新开发建设。

（四）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，可置换其他价值相当、用途相同的国有建设用地。涉及出让土地的，重新签订土地使用权出让合同，并注明为置换土地。

（五）协议有偿收回土地使用权。

（六）根据实际情况确定的其他处置方式。

符合第二条第二、三项规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。

**第八条** 因第六条规定情形造成闲置的土地，按照下列程序进行处置：

（一）土地使用权人应当自收到《闲置土地认定书》之日起15日内，向镇政府（街道办事处）提出闲置土地处置方式的申请。

（二）镇政府（街道办事处）与土地使用权人协商确定处置方案。土地使用权人逾期不提出处置方式的申请，或者无法协商一致的，由镇政府（街道办事处）根据闲置土地具体情况等初步拟订闲置土地处置方案。

（三）区国土部门审定闲置土地处置方案，报区政府批准后实施。

前款规定的闲置土地已依法设定抵押权或者被采取保全措施的，区国土部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知抵

押权人。

符合第二条第二、三项规定情形的闲置土地，依照本条规定的程序办理。

**第九条** 除第六条规定情形以外的其他原因导致土地闲置的，按照下列方式进行处置：

（一）未动工开发满一年的，由区国土部门报经区政府批准后，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。

（二）未动工开发满两年的，由区国土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》，依照相关规定收回土地使用权。

（三）法律法规政策规定的其他处置方式。

**第十条** 征缴土地闲置费或收回闲置土地使用权，按照下列程序进行：

（一）区国土部门发出《闲置土地处置听证权利告知书》，告知土地使用权人有申请听证的权力，土地使用权人要求举行听证的，应当依法举行听证。

（二）区国土部门拟定闲置土地处置意见，并报有批准权的人民政府批准。闲置土地设有抵押权的，应同时抄送抵押权人。

（三）区国土部门发出《征缴土地闲置费决定书》或《收回国有建设用地使用权决定书》，并送达土地使用权人。设有抵押权

的，应同时抄送抵押权人。

（四）收回闲置土地使用权的，终止国有建设用地使用权有偿使用合同或撤销划拨决定书，国土部门及时在门户网站和土地市场动态监测与监管系统更新有关信息。

（五）收回闲置土地使用权的，国土部门通知发改、规划、建设等部门撤销相关批准文件。

**第十一条** 土地使用权人应当自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起 30 日内足额缴纳土地闲置费。

被收回闲置土地使用权的土地使用权人，应当自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起 30 日到国土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。

土地使用权人对《征缴土地闲置费决定书》或《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。

**第十二条** 土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，国土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）逾期不缴纳土地闲置费，申请人民法院强制执行。

**第十三条** 有关文书参照《中华人民共和国民事诉讼法》规定的方式和程序进行。无法直接送达的，可以留置送达、邮寄送



达、委托送达。采取以上方式都无法送达或受送达人下落不明的，可以公告送达，涉外及涉港、澳、台的，公告时应当通过在国内外公开发行的报纸或者其他新闻媒体进行。

## **第四章 预防和监管**

**第十四条** 国有建设用地使用权有偿使用合同、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、规定。约定、规定动工开发时间应当综合考虑办理动工开发所需手续的时限和实际情况，为动工开发预留合理时间。

**第十五条** 土地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向镇政府（街道办事处）报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况。

土地使用权人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、项目动工开发及竣工时间、土地开发利用标准等。

土地使用权人违反法律法规规定、合同约定和划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，在闲置土地处理完毕前，国土部门不得受理该土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。

## **第五章 附 则**

**第十六条** 本细则中下列用语的含义：

动工开发日期：以国有建设用地使用权有偿使用合同、划拨

决定书、用地批准文件约定、规定的日期为准。国有土地有偿使用合同、划拨决定书或者用地批准文件未明确动工开发日期，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期；实际交付土地日期无法确定的，自国有土地有偿使用合同、划拨决定书或者用地批准文件生效之日起满一年为动工开发日期；没有国有土地有偿使用合同、划拨决定书或者用地批准文件的，自土地权利证书颁发之日起满一年为动工开发日期。

动工开发：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。

应动工开发建设用地的总面积、总投资额：以国有建设用地使用权有偿使用合同、划拨决定书、用地批准文件的约定、规定为准；没有约定或规定的，按照建设工程规划许可、建设工程报建批准、有关规划要求文件或立项文件、招商引资合同等材料认定。仍无法认定的，应征询相关行政主管部门意见后确定。

已开发建设用地面积、已投资额：由土地使用权人提供建设工程设计方案和图纸、资金凭证及其他合法有效的材料证明。国土部门应当对用地现状进行现场勘查，可以委托具备相应资质的社会中介机构进行评估或审计，或者向规划、建设、发展改革等相关部门调查核实。

总投资额、已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。

**第十七条** 本细则由区国土城建水务局（国土）负责解释，自印发之日起施行，原《佛山市三水区闲置土地处置实施细则》（三府办〔2015〕22号文印发）同时废止。

---

抄送：区委各部、委、办，区人大办，区政协办，区纪委机关，区武装部，区法院，区检察院。

---

佛山市三水区人民政府办公室秘书科

2017年8月23日印发

---