

海南省闲置土地认定和处置规定

(2013年9月6日六届海南省人民政府第10次常务会议通过 2013年9月23日海南省人民政府令第247号公布 自2013年11月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为有效处置闲置建设用地和充分利用土地,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》和《海南经济特区土地管理条例》等法律、法规,结合本省实际,制定本规定。

第二条 本规定所称闲置土地,是指具有下列情形之一的国有建设用地:

- (一) 超过动工开发日期满1年未动工开发的;
- (二) 超过动工开发日期满2年未完成项目投资总额25%的;
- (三) 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1年的;

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第三条 市、县、自治县人民政府负责本行政区域内闲置土地认定和处置工作。

市、县、自治县土地行政主管部门负责本行政区域内闲置土地认定和处置工作的组织实施。

市、县、自治县发展改革、规划、建设等部门按照各自职责协同做好闲置土地认定和处置工作。

闲置土地所在地乡镇人民政府、街道办事处协助做好闲置土地认定和处置工作。

第四条 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。

第二章 闲置土地的认定

第五条 本规定第二条所称动工开发按照下列标准认定：

- (一) 需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；
- (二) 使用桩基的项目，打入所有基础桩；
- (三) 其他项目，地基施工完成 1/3 以上。

第六条 本规定第二条所称动工开发日期，按照国有建设用地使用权有偿使用合同约定或者划拨决定书规定认定；没有约定、规定或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起 1 年

为动工开发日期；实际交付土地日期不明确的，以核发土地使用权证之日起1年为动工开发日期。

第七条 本规定第二条所称应动工开发建设用地总面积，按照国有建设用地使用权人取得国有建设用地使用权后依法报建的建筑物或者构筑物所占的土地面积进行认定。

已动工开发建设用地面积按照应动工开发建设用地总面积中国有建设用地使用权人已经进行实际动工开发的土地面积进行认定。

第八条 闲置土地面积按照国有建设用地使用权有偿使用合同约定或者划拨决定书规定的宗地面积进行认定。

因特殊原因需要分割发证的，应当按照分割后的土地面积重新签订国有建设用地使用权有偿使用合同或者重新核发划拨决定书。

第九条 国有建设用地使用权有偿使用合同约定、划拨决定书规定或者其他国有建设用地批准文件规定分期建设的，按照分期建设的范围认定闲置土地面积。

第十条 本规定第二条所称总投资额以国有建设用地使用权有偿使用合同的约定认定；合同未约定的，按照县级以上人民政府确定的方式予以认定。

已投资额是指国有建设用地使用权人已经投入用于土地开发建设的资金总额。

总投资额、已投资额，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。

第十一条 市、县、自治县土地行政主管部门发现有涉嫌构成成本规定第二条规定的闲置土地的，应当在发现之日起 30 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 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。

第十二条 市、县、自治县土地行政主管部门应当对闲置土地的相关材料进行调查核实，构成闲置土地的，应当将调查核实后的材料报同级人民政府认定。

第十三条 有下列情形之一的，可以认定为政府或者政府有关部门原因（以下统称政府原因）造成土地闲置：

（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约定或者划拨决定书规定的用途、规划和建设条件开发的；

（三）因国家和地方出台相关政策，需要对约定或者规定的规划和建设条件进行修改或者政策内容影响土地开发，导致无法动工开发的；

（四）因行政机关未依法实施涉及土地开发建设相关行政许可，导致无法动工开发的；

（五）因行政行为引起处置土地上相关群众信访事项等，导致无法动工开发的；

（六）因军事管制、文物保护、市政建设等原因导致无法动工开发的；

（七）国家和省人民政府规定的其他情形。

第十四条 因政府原因造成土地闲置，有确定的起讫时间的，可以扣除政府原因造成的土地闲置时间，扣除后仍符合闲置土地条件的，可以认定为非政府原因造成土地闲置。

第十五条 因台风、洪水、地震等自然灾害或者其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况导致土地闲置的，应当认定为不可抗力造成土地闲置。

第十六条 市、县、自治县人民政府审查认定符合闲置土地规定条件、构成闲置土地的，市、县、自治县土地行政主管部门应当向国有建设用地使用权人下达闲置土地认定书。

第十七条 闲置土地认定书应当载明下列事项：

- （一）国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- （二）闲置土地的基本情况；
- （三）认定土地闲置的事实、依据；
- （四）闲置原因及认定结论；
- （五）其他需要说明的事项。

第十八条 闲置土地认定书下达后，市、县、自治县土地主管部门应当通过政府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、闲置原因等信息。

省土地行政主管部门应当及时汇总市、县、自治县土地行政主管部门上报的闲置土地信息，并在政府网站上公开。

闲置土地在没有处置完毕前，相关信息应当持续公开。

第三章 闲置土地的处置

第十九条 因政府原因造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门可以对已具备动工开发条件且项目符合产业政

策、已落实项目资金的闲置土地，延长动工开发期限，并签订补充协议，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1年。

第二十条 因政府、政府部门调整土地用途、规划条件造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门可以与国有建设用地使用权人协商按照调整后的土地用途、规划条件重新办理相关用地手续，核算、收缴或者退还土地价款。

第二十一条 因政府原因造成项目尚不具备动工开发条件导致土地闲置的，在不具备动工开发条件期间，市、县、自治县土地行政主管部门可以安排国有建设用地使用权人临时使用其闲置土地。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过2年。项目具备动工开发条件后，国有建设用地使用权人按照协商确定的动工开发时间进行建设。

第二十二条 因土地利用总体规划、城乡规划依法修改造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门可以为以招标、拍卖、挂牌方式取得国有建设用地使用权，且已缴清土地价款、落实项目资金的国有建设用地使用权人置换其他价值相当、用途

和年限相同的国有建设用地。涉及出让土地的，应当重新签订国有建设用地使用权有偿使用合同，并在合同中注明为置换土地。

第二十三条 因政府原因造成土地闲置，市、县、自治县人民政府和国有建设用地使用权人协商以延长动工开发期限、调整土地用途、规划条件和置换土地方式处置闲置土地的，可以在补充协议或者重新签订的国有建设用地使用权有偿使用合同中约定土地开发利用履约保证金，明确履约保证金的数额、返还条件以及违约责任等事项。

市、县、自治县人民政府应当加强对土地开发利用履约保证金的监管，不得占用、挪用。

第二十四条 因政府原因造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门可以和国有建设用地使用权人协议有偿收回国有建设用地使用权。

第二十五条 因政府原因造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门可以根据实际情况规定其他处置方式。

第二十六条 因不可抗力导致土地闲置的，依照因政府原因造成土地闲置的规定处置。

第二十七条 因政府原因和不可抗力造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门应当与国有建设用地使用权人协商后拟订闲置土地处置方案，报同级人民政府批准后实施。

第二十八条 非因政府原因和不可抗力造成土地闲置，超过动工开发日期满1年未动工开发的，市、县、自治县人民政府按照下列标准征缴土地闲置费：

（一）以出让方式取得国有建设用地使用权的，按照土地出让金的5%至20%征缴；

（二）以租赁、承包方式取得土地使用权的，按照当年租金、承包金的20%至50%征缴；

（三）以划拨方式取得土地使用权的，按照划拨价款的5%至20%征缴；没有划拨价款的，按照政府支付的划拨土地取得成本的5%至20%征缴。

第二十九条 非因政府原因和不可抗力造成土地闲置，具有下列情形之一的，市、县、自治县人民政府可以无偿收回国有建设用地使用权：

（一）超过动工开发日期满2年未动工开发的；

（二）超过动工开发日期满2年未完成项目投资总额25%的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

第三十条 对非因政府原因和不可抗力造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门应当拟订闲置土地处置方案，报同级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达征缴土地闲置费决定书或者收回国有建设用地使用权决定书。

第三十一条 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下列内容：

- （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。

第三十二条 对非因政府原因和不可抗力造成土地闲置的，市、县、自治县土地行政主管部门在报同级人民政府作出征缴土地闲置费或者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，市、县、自治县土地行政主管部门应当依法组织听证。

第三十三条 无偿收回国有建设用地使用权的，国有建设用地使用权人应当自无偿收回国有建设用地使用权决定书送达之日起 30 日内，依法办理国有建设用地使用权注销登记，交回土地权利证书；置换土地、协议有偿收回国有建设用地使用权的，国有建设用地使用权人应当按照市、县、自治县土地行政主管部门规定的时间依法办理国有建设用地使用权注销登记，交回土地权利证书。

逾期不办理注销登记的，市、县、自治县土地行政主管部门可以直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书。

依法收回国有建设用地使用权后，国有建设用地使用权人仍继续占用土地的，按照非法占地依法予以处理。

第三十四条 征缴土地闲置费的，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 30 日内，按照规定缴纳土地闲置费；逾期未缴纳的，由市、县、自治县土地行政主管部门依法申请人民法院强制执行。

第三十五条 市、县、自治县土地行政主管部门应当通过直接送达、留置送达、邮寄送达或者转交送达等方式，将闲置土地认定和处置的有关文书送达国有建设用地使用权人。

受送达人下落不明无法按照前款规定送达的，市、县、自治县土地行政主管部门应当在《海南日报》和省土地行政主管部门网站上进行公告送达。自发出公告之日起，经过 60 日，即视为送达。

第三十六条 对依法收回的闲置土地可以采取下列方式利用：

（一）依据国家土地供应政策，确定新的国有建设用地使用权人开发利用；

（二）纳入政府土地储备；

（三）对耕作条件未被破坏且近期无法安排建设项目的，由市、县、自治县土地行政主管部门委托有关农村集体经济组织、单位或者个人组织恢复耕种。

第三十七条 闲置土地依法处置后土地权属和土地用途发生变化的，应当依据实地现状在当年土地变更调查中进行变更，并依照有关规定办理土地变更登记。

第三十八条 闲置土地处置完毕后，市、县、自治县土地行政主管部门应当通过政府网站等形式向社会公开闲置土地处置方式、处置结果等相关信息。

第四章 监督检查

第三十九条 市、县、自治县处置闲置土地成绩突出的，省土地行政主管部门可以相应增加其下一年度的新增建设用地计划指标；市、县、自治县处置闲置土地不力的，省土地行政主管部门可以相应扣减其下一年度的新增建设用地计划指标。

第四十条 县级以上人民政府供应土地应当符合下列要求，防止因政府、政府有关部门的行为造成土地闲置：

- （一）土地权属清晰；
- （二）安置补偿落实到位；
- （三）地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确；
- （四）具备动工开发所必需的其他基本条件。

第四十一条 国有建设用地使用权有偿使用合同或者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相关手续的时限规定和实际情况，为动工开发预留合理时间。

第四十二条 县级以上人民政府发展改革、规划、建设等行政主管部门应当依法及时办理土地开发建设相关行政许可。

第四十三条 市、县、自治县土地行政主管部门应当建立闲置土地检查制度，做好土地开发利用情况的日常动态巡查和定期清查，督促国有建设用地使用权人及时开发利用土地。

第四十四条 国有建设用地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向市、县、自治县土地行政主管部门报告项目动工开发、开发进度等情况。

第四十五条 市、县、自治县土地行政主管部门应当将本行政区域内的闲置土地信息按宗录入土地市场动态监测与监管系统备案。

闲置土地按照规定处置完毕后，市、县、自治县土地行政主管部门应当及时更新该宗土地相关信息。

按照本规定处置的闲置土地，未依照本条第一款备案的，市、县、自治县土地行政主管部门应当对未备案的原因予以说明。

第五章 法律责任

第四十六条 市、县、自治县土地行政主管部门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，应当依法承担违约责任；对相关负责人和其他责任人依照有关规定给予问责和行政处分。

第四十七条 县级以上人民政府及其有关部门工作人员违反本规定，有下列情形之一的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按规定对闲置土地进行认定和处置的；

（二）违反本规定第四十条的规定供应土地，造成土地闲置的；

（三）不依法履行对闲置土地监督检查职责的；

（四）县级以上人民政府发展改革、规划、建设等行政主管部门未依法批准土地开发建设相关行政许可的；

（五）其他在闲置土地认定和处置工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污贿赂的。

第六章 附 则

第四十八条 集体所有建设用地闲置的认定和处置，参照本规定有关规定执行。

第四十九条 本规定自 2013 年 11 月 1 日起施行。2001 年 4 月 2 日海南省人民政府发布的《海南省闲置建设用地处置规定》同时废止。