西宁市闲置土地处理办法

（西宁市人民政府第25次常务会议审议通过，自2001年10月1日起施行）

　　第一条　为了依法处理和充分利用闲置土地，切实保护耕地，依据《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》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　凡在本市市区范围内的闲置土地处理，均适用本法办法。　　第三条　市人民政府土地行政主管部门负责本辖区内闲置土地的处理。　　区人民政府土地行政主管部门负责对闲置土地及地上物权属、土地面积、地上物面积、四至范围、土地用途等情况进行实地调查和登记，并报市土地行政主管部门。　　第四条　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。　　第五条　具有下列情形之一的，也认定为闲置土地。　　（一）国有土地使用权出让合同或建设项目用地批准书规定动工开发建设日期的，自动工开发建设日期之日起满12个月未动工开发建设的；　　（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12个月的；　　（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；　　（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的；　　（五）原划拨的国有存量土地，使用权人无能力自行开发改造的；　　（六）法律、法规规定的其他情形。　　第六条　市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，拟定该宗闲置土地处置方案，闲置土地依法设立抵押权的，还应通知抵押权人参与处置方案的拟定工作。处置方案经原批准用地的人民政府批准后，由市、区人民政府土地行政主管部门组织实施。处置方案选择下列方式：　　（一）延长开发建设时间，但最长不得超过12个月；　　（二）改变土地用途，办理有关手续后继续开发建设；　　（三）以出让方式取得土地使用权人进行补偿收购后作为政府储备用地；　　（四）政府为土地使用者置换其他等价闲置土地或者对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）土地使用权人申请交回土地使用权的，土地使用权人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；　　（七）依法无偿收回土地使用权。　　第七条　依法征用的非农业建设占用耕地，12个月内未用而又以耕种并收获的，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；12个月以上未动工建设，造成土地荒芜闲置的，按照该宗土地前3年平均年产值的2-3倍缴纳荒芜闲置费；连续24个月未使用的，经原批准机关批准，无偿收回土地使用者的土地使用权，作为政府储备用地。　　第八条　在城市规划区范围内，以出让或划拨方式取得土地使用权进行开发建设的，超过规定动工日期6个月未动工开发的，应书面通知督促动工开发；满12个月未动工开发的，征收相当于土地使用权出让金20%的土地荒芜闲置费；满18个月未动工开发的，列为政府储备计划用地；满24个月未动工开发的，无偿收回土地使用权，作为政府储备用地。　　第九条　依照本办法规定收回国有土地使用权的，由市、区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，并依法下达《收回国有土地使用权决定书》，中止土地有偿使用合同或者撤消建设用地批准书，注销土地登记和土地证书。　　第十条　市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状况，依据土地利用总体规划、土地利用年度计划及各种建设对土地的需求，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。　　第十一条　市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。　　收回的闲置土地，应当采取以下方式开发利用：　　（一）根据西宁市土地利用总体规划确定为城市建设用地的，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的，作为政府储备用地并设定他项权利；　　（二）根据西宁市土地利用总体规划确定用途为农业用地，耕种条件未被破坏的，应当恢复耕种，不适宜耕种的，应当改为其他农业用地。　　第十二条　市、区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。　　第十三条　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。　　第十四条　市辖县闲置土地的处置可参照本办法执行。　　第十五条　本办法应用中的具体问题由西宁市土地行政主管部门负责解释。　　第十六条　本办法自2001年10月1日起施行。