

唤醒“沉睡”的土地

我省出台措施规范存量国有建设用地清理处置工作

因“两个暂停”政策影响土地开发导致土地闲置的,国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期可以相应顺延

本报讯 为规范全省存量国有建设用地清理处置工作,切实推动存量国有建设用地盘活利用,省政府办公厅日前下发《关于明确存量国有建设用地清理处置工作有关问题的通知》(以下简称《通知》)。根据《通知》,因政府原因造成土地闲置的,必须由政府或政府部门出具书面意见,并由政府或政府部门主要负责人和责任人签字确认。市县国土资源主管部门发现有涉嫌构成闲置土地的,应当及时依法开展调查,向土地使用权人发出闲置土地调查通知书。土地使用权人不予依法配合调查和提供相关材料,但具有其他证据材料证明土地闲置的,不影响闲置土地的认定和处置。此外,《通知》还对生态保护红线划定、海岸带陆域200米范围管控和“两个暂停”政策导致土地闲置的处置,地籍档案不全宗地的处理等做出了明确规定。

记者 刘泽飞

关键词:责任认定

因政府原因造成土地闲置的 须由政府部门出具书面意见

《通知》明确,因政府原因造成土地闲置的,必须由政府或政府部门出具书面意见,并由政府或政府部门主要负责人和责任人签字确认。确实无法确定相关负责人和责任人的,可由政府或政府部门签章确认。对未出具政府或政府部门原因书面意见并签章确认的,不得认定为政府原因造成土地闲置。同时存在两种以上政府原因的,按照不同原因由相应责任单位分别出具意见。

其中,因城乡规划未覆盖、规划调整等原因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或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的,由规划部门出具意见;因征地补偿不到位导致青苗及地上附着物未完成清表等原因造成土地闲置的,由具体负责实

施征地的市县、区政府、乡镇政府、开发区管委会或者国土资源主管部门出具意见;因国有建设用地使用权有偿使用合同约定的基础设施配套不到位导致土地闲置的,由具体承担基础设施建设的市县相关部门出具意见。

因基础设施及其他政府投资项目占用土地使用权人土地导致土地闲置的,由实施基础设施或其他政府投资项目的政府主管部门或者市县国土资源主管部门出具意见;因未依法实施行政许可导致土地闲置的,由实施该行政许可的相关部门出具意见;因实施“两个暂停”政策,不予审批规划报建导致土地闲置的,由住建部门出具意见,但实施“两个暂停”政策前已经构成土地闲置的,不得认定为政府原因。

关键词:处置程序

土地使用权人不配合调查 有其他有效证据 不影响闲置土地认定和处置

《通知》指出,市县国土资源主管部门发现有涉嫌构成闲置土地的,应当及时依法开展调查,向土地使用权人发出闲置土地调查通知书。土地使用权人不予依法配合调查和提供相关材料,但具有其他证据材料证明土地闲置的,不影响闲置土地的认定和处置。经市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,由市县国土资源主管部门向土地使用权人下达闲置土地认定书。闲置土地认定书应当载明认定土地闲置的事实、依据、闲置原因及认定结论。

对非政府原因和不可抗力造成土地闲置的,市县国土资源主管部门在报请同级人民政府作出闲置土地处置决定前,应当书面告知土地使用权人享有申请听证的权利。土地使用权人要求举行听证的,应当依照《国土资源听证规定》等有关规定组织听证。闲置土地设有抵押权的,市县国土资源主管部门在拟订闲置土地处

置方案时,应当书面通知抵押权人。

对既有政府原因又有企业原因的闲置土地,应当按规定计算不同原因的起讫时间。因政府原因造成土地闲置,有确定的起讫时间的,扣除政府原因影响时间后仍符合闲置土地条件的,应认定为企业原因造成土地闲置,并按照闲置土地处置相关规定依法进行处置。

因政府原因造成土地闲置,市县以有偿方式收回土地使用权,并按照《海南省人民政府关于进一步做好闲置土地处置工作的通知》规定确定补偿价格的,对土地使用权人主张的前期合理投入,可以委托具有资质的中介机构进行审核后由市县人民政府确定。经调查认定为依法应当无偿收回土地使用权的闲置土地,闲置土地认定书由市县国土资源主管部门及时抄告市县规划、建设主管部门,市县人民政府有关部门不得批准上述闲置土地所涉项目报建相关审批手续。

1 生态保护红线划定、海岸带陆域200米范围管控和“两个暂停”政策导致土地闲置的处置

因生态保护红线划定等规划调整原因影响土地开发导致土地闲置的,可协商采取改变土地用途等处置方式,用于符合生态保护红线管理有关规定的开发建设活动,也可依法采取收回土地、土地置换等处置方式,促使项目退出生态保护红线区。因海岸带陆域200米范围管控政策影响土地开发导致土地闲置的,除经省政府批准需建设的项目外,海岸带陆域200米范围内的土地原则上不得采取延期开发和调整土地用途的方式进行处置,可依法采取收回土地、土地置换等方式处置。因“两个暂停”政策影响土地开发导致土地闲置的,国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期可以相应顺延。

2 个人使用国有建设用地的处置

对已取得国有土地使用证的个人建房存量国有建设用地,可按照尊重历史和现状、区分轻重缓急的原则,在摸清底数和使用情况的基础上,分类妥善推动盘活利用。对一时难以查清情况的,可逐步进行清理和处置。

3 楼堂馆所建设所涉闲置土地的处置

党政机关、企事业单位、人民团体等依法取得的机关团体用地土地使用权,因国家出台不得新建楼堂馆所等有关规定,导致土地不能开发建设造成土地闲置的,市县人民政府结合实际情况,可先行收回土地使用权。

4 人民法院依法查封闲置土地的处置

对人民法院依法查封的闲置土地、属于1998年12月31日前停工的停缓建工程用地,且查封时已满2年未动工开发和已满2年未完成项目投资总额25%的,按照《关于加快处置海南经济特区停缓建工程的决定》,由市县人民政府决定依法无偿收回土地使用权,作出决定的市县人民政府应当函请有关人民法院依法及时解除查封。人民法院依法查封的、不属于前述情形的闲置土地,市县人民政府应将土地闲置的基本信息书面函告人民法院。

5 安置留用地的处理

依法供应给被征地农民集体经济组织的国有安置留用地,因被征地农村集体经济组织自身条件限制等原因难以自主开发利用的,暂不作为闲置土地进行处置。但经依法批准已经以作价入股、联营合作、转让、租赁等方式流转的,按规定纳入处置范围。

6 农垦及农场土地的处理

已颁发划拨国有土地使用证的农垦及农场建设用地纳入存量国有建设用地清理范围,在摸清底数和开发利用情况的基础上,按照《关于推进海南农垦土地资源资产化和资本化的实施方案》等工作部署,通过土地资源资产化和资本化,明晰海南农垦土地产权,盘活农垦土地资源,推动历史遗留问题妥善解决。对已颁发出让国有土地使用证的农垦及农场建设用地,按规定纳入处置范围。

7 旅游用地、农业观光用地、综合用地的处理

对土地用途登记为旅游用地、农业观光用地、综合用地等存在土地用途分类不明确的历史遗留问题的国有土地,应首先严格依法确定其具体用途。在确定其具体用途时,应综合考虑各种因素,根据有关合同、用地批准文件、立项批准文件、当时规划条件要求、土地价款数额及缴交等情况,严格按照《土地利用现状分类》确定土地用途。土地用途确定为建设用地的,纳入存量国有建设用地清理处置范围;确定为农用地的,按照农用地进行管理,不纳入存量国有建设用地清理处置范围;一时难以确定具体用途的,暂不纳入存量国有建设用地清理处置范围。对上述土地的土地用途分类,由市县人民政府审定。

8 地籍档案不全宗地的处理

对宗地界线不清、参照物发生变化以及地籍档案缺失、不全等导致难以确定宗地具体位置坐标的,可按土地确权程序要求,完善地籍档案,确定宗地界线。对因土地使用权人下落不明、企业及事业单位法人依法注销,导致宗地具体位置坐标无法确认的,可结合下一步全国土地大调查、土地确权等有关工作,逐步完善地籍档案。

