拉萨市闲置土地处置办法

（2010年11月17日拉萨市人民政府第31号令公布）

第一章 总则

第一条 为加强土地管理，充分和合理利用土地，依法处理闲置土地，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》、《西藏自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内的闲置土地，依照本办法处理。

第三条 市、县人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内闲置土地的认定和处理工作。

第四条 市、县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的状况，依据土地利用总体规划、土地利用年度计划及各项建设对土地的需求，优先使用闲置土地。

第五条 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，超过规定期限未动工开发建设的建设用地。

具有下列情形之一的，应当认定为闲置土地：

（一）已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，自批准用地之日起满一年未动工开发建设的；

（二）已经办理土地使用权出让手续，超过土地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的；

（三）国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书颁发之日起满一年未动工开发建设的；

（四）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一年的；

总投资额是指土地使用者直接投入用于土地开发的资金总额，不包括取得土地使用权的费用；已投资额是指土地使用者已经直接投入用于土地开发建设的资金。

（五）法律、行政法规规定的其他情形。

因不可抗力或者行政行为造成动工开发建设延误的，土地使用者应当在动工开发期限届满前30日内向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出延期开发书面申

请。延误开发建设的原因消除后，土地使用者应当及时恢复建设。自延误开发建设的原因消除之日起不恢复建设满一年的，应当认定为闲置土地。

第六条 国有土地有偿使用合同约定或建设用地批准书规定分期建设的，按分期建设的范围核定闲置土地面积。

第二章 认定

第七条 闲置土地以宗地为单位，由市、县人民政府土地行政主管部门认定。

第八条 市、县人民政府土地行政主管部门对认定的闲置土地，应当向土地使用者下达《闲置土地认定通知书》，告知闲置土地的认定理由、处理依据、处理方式以及土地使用者的权利和义务等。

闲置土地使用者下落不明，无法直接送达通知书，应当公告送达，公告期为 60 日

第九条 被认定为闲置土地的土地使用者应当如实向土地行政主管部门提供闲置土地的基本情况等资料。

第十条 被认定为闲置土地的土地使用者对土地行政主管部门认定为闲置土地的理由、依据和处理方式等有权进行陈述和申辩，并可提供相关依据。

土地行政主管部门必须充分听取当事人意见，对当事人提出的事实、理由和依据，应当进行复核；当事人提出的事实、理由或者依据成立的，土地行政主管部门应当采纳。

第三章 处理

第十一条 闲置土地的处理分收取闲置费并拟定处置方案和收回土地使用权两种方式。

第十二条 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，自批准之日起满一年未动工开发建设的，由土地行政主管部门按照该耕地被征用前三年平均年产值的二至四倍收取闲置费。

在城市规划区内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发建设，超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的，由土地行政主管部门收取相当于出让合同规定的出让金10%至20%的闲置费。

第十三条 根据本办法认定的闲置土地，市、县人民政府土地行政主管部门应当拟定闲置土地处置方案。闲置土地上依法设立了抵押权或者被司法机关依法查封、冻结的，还应当通知抵押权人、司法机关参与处置方案的拟定工作。处置方案依法报经原批准用地的人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。

第十四条 闲置土地处置方案可以选择下列处置方式：

（一）延长开发建设时间，按规定缴纳闲置费，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，由县级以上人民政府收取增值地价；

（四）市、县人民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）市、县人民政府收回土地使用权后，采取招标、拍卖、挂牌等方式确定新的土地使用者，并对原土地使用者给予适当补偿；

（六）土地使用者与市、县人民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人民政府，由人民政府另行安排使用。原土地使用者需要使用土地时，由人民政府按照土地使用权交还协议书的约定供应土地；

（七）对因人民政府行政行为造成的闲置土地，土地使用者支付了部分或者全部土地有偿使用费或征地补偿费的，除选择本条（一）至（六）项规定的方式外，可以按照实际交纳的款额占应交款额的比例折算相应土地给原土地使用者使用，剩余部分的土地使用权由人民政府收回。

第十五条 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，满两年未实施征地补偿，报经原批准机关批准，由土地行政主管部门无偿收回土地使用权，该宗土地退还农村集体经济组织恢复耕种。

已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，已实施征地补偿，连续两年未动工开发建设的，报经原批准机关批准，由土地行政主管部门无偿收回土地使用权。

无偿收回土地使用权时，未足额实施征地补偿的，由收回土地使用权的土地行政主管部门依法按差额对农村集体经济组织和征地前土地使用者实施补偿。

第十六条 在城市规划区内，以出让方式取得的土地使用权进行房地产开发建设，超过出让合同约定的动工开发日期满两年未动工开发建设的，由土地行政主管部门无偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者人民政府及其有关部门的行政行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发建设迟延的除外。

对已全部实施拆迁安置的，收回的土地由土地行政主管部门重新确定土地使用者或交由土地储备机构进行储备。未实施拆迁安置的，收回的土地交由原土地使用者临时使用。对已部分实施拆迁安置的，已拆迁安置部分土地交土地行政主管部门重新确定土地使用者或交由土地储备机构进行储备，对未实施拆迁安置的部分土地交由原土地使用者临时使用。

第十七条 依照本办法收回国有土地使用权的，由市、县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，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，注销土地登记和土地证书。

第十八条 因不可抗力或者人民政府及其有关部门的行政行为造成土地闲置，导致建设项目取消的，土地使用者向土地行政主管部门交还土地使用权时，应当给予原土地使用者

适当补偿，补偿标准由土地取得成本、开发建设成本等因素确定。

第十九条 土地使用者闲置土地一年以上未满两年，近期内又无法动工开发建设的，土地使用者按规定缴纳闲置费后，市、县人民政府土地行政主管部门土地储备机构可以予以收购，收购价格按本办法第十八条的规定确定。

第二十条 土地行政主管部门执法人员滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第四章 附则

第二十一条 本办法自2011年1月1日起施行。