|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **유휴토지 처리방법**  국토자원부령 제53호  《유휴토지 처리방법》은 2012년 5월 22일 국토자원부 제1차 부무(部务)회의를 통해 수정 통과된바, 이를 발포하며 2012년 7월 1일부터 시행한다.  부장 서소사(徐绍史)  2012년 6월 1일  **제1장 총 칙**  **제1조** 유휴토지를 효과적으로 처리하고 충분히 이용하기 위해, 토지시장 행위를 규범화한다. 집약용지 절약을 촉진하기 위해 《중화인민공화국 토지관리법》, 《중화인민공화국 도시부동산관리법》및 유관법률, 행정법규에 근거, 본 방법을 제정한다.  **제2조** 본 방법에서 가리키는 유휴토지는, 국유건설용지 사용권자가 국유건설용지 사용권 유상사용계약 또는 획발(划拨)결정서의 약정, 규정된 개발착공기한을 1년 초과하여 개발착공되지 않은 국유건설용지를 가리킨다.  개발하여 착공하였으나 개발건설 용지면적이 개발 및 착공해야 하는 건설용지의 총면적의 1/3 비율에 미치지 못하거나 기 투자금액이 총 투자액에서 차지하는 비율이 25%에 미치지 못하고, 개발건설을 중단한지 만 1년이 된 국유건설용지 또한 유휴토지도 인정될 수 있다.  **제3조**유휴토지의 처분은 토지이용 총체규획 및 도농(城乡, 도시와 농촌) 규획에 부합되어야 하며, 법규에 근거하여 이용을 촉진하고, 권익을 보장하며, 정보공개 원칙에 따라야 한다.  **제4조** 시/현 국토자원 주관부문은 본 행정구역 내 유휴토지의 조사승인 및 처분업무의 조직실시를 담당한다.  상급 국토자원 주관부문은 하급 국토자원 주관부문이 실시하는 조사승인 및 유휴토지 처분업무에 대해 감독관리를 진행한다.  **제2장**　**조사 및 승인**  **제5조** 시/현 국토자원 주관부문이 본 방법 제2조에서 규정한 유휴토지 관련 혐의를 발견한 경우, 30일 내에 실태를 조사하여, 국유건설용지 사용권자에게 《유휴토지 조사통지서》를 발급해야 한다.  국유건설용지 사용권자는 《유휴토지 조사통지서》를 받은 날로부터 30일 내에 조건에 따라 토지개발 이용현황, 유휴원인 및 유관 설명 등의 자료를 제공해야 한다.  **제6조** 《유휴토지 조사통지서》는 아래 내용을 반드시 포함해야 한다:  (1) 국유건설용지 사용권자의 성명 또는 명칭, 주소  (2) 혐의가 의심되는 유휴토지의 기본현황  (3) 혐의가 의심되는 유휴토지의 사실과 근거  (4) 조사하는 주요내용 및 제출자료 기한  (5) 국유건설용지 사용권자의 권리와 의무  (6) 기타 조사하는 사항  **제7조** 시/현 국토자원 주관부문은 유휴토지조사 직무이행 시, 아래 조치를 취할 수 있다.  (1) 당사자 및 기타 증인에게 문의  (2) 현장조사, 사진촬영, 녹화촬영  (3) 피조사인 관련 토지자료 열람 및 복사  (4) 피조사인에게 토지권리 및 사용문제에 대한 설명요청  **제8조** 아래 상황에 부합되며, 정부 및 정부 유관부문의 행위로 인해 개발착공이 지연되는 경우 국유건설용지 사용권자는 시/현 국토자원 주관부문에 토지의 유휴원인에 관한 설명자료를 제공해야 한다. 심의를 거쳐 사실로 밝혀질 경우, 본 방법 제12조 및 제13조 규정에 따라 처분해야 한다.  (1) 국유건설용지 사용권 유상사용계약 또는 획발결정서의 약정, 규정된 기한, 조건에 따라 토지를 국유건설용지 사용권자에게 미교부 하여 프로젝트의 개발착공 조건이 구비되지 못한 경우  (2) 토지이용 총체규획, 도농규획이 법에 따라 변경되어 국유건설용지 사용권자가 국유건설용지 사용권 유상사용계약 또는 획발결정서의 약정, 규정된 용도, 규획 및 건설조건에 따라 개발할 수 없는 경우  (3) 국가가 유관정책을 발표하여 약정, 규정된 규획 및 건설조건을 변경해야 하는 경우  (4) 토지처분 관련 민원사항 등의 이유로 개발착공할 수 없는 경우  (5) 군사관제(军事管制) 및 문화재 보호 등의 이유로 개발착공을 할 수 없는 경우  (6) 정부 및 정부 유관부문의 기타 행위  자연재해 등 불가항력의 원인으로 토지가 유휴 되는 경우, 앞 규정에 따라 처리한다.  **제9조** 실태조사를 거쳐 본 방법 제2조 규정조건에 부합되며, 유휴토지를 구성한 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 반드시 국유건설용지 사용권자에게《유휴토지 승인서》를 하달해야 한다.  **제10조** 《유휴토지 승인서》는 아래 사항을 명확히 기재해야 한다.  (1) 국유건설용지 사용권자의 성명 또는 명칭, 주소  (2) 유휴토지의 기본상황  (3) 토지의 유휴을 승인한 사실 및 근거  (4) 유휴원인 및 승인결론  (5) 기타 설명이 필요한 사항  **제11조** 《유휴토지 승인서》하달한 후, 시/현 국토자원 주관부문은 인터넷 포털사이트 등 방식을 통하여 공공에 유휴토지의 위치, 국유건설용지 사용권자 명칭, 유휴시간 등 정보를 공개해야 하며, 정부 또는 정부 유관부문의 행위로 인하여 유휴토지가 발생된 경우, 이와 동시에 유휴원인을 공개하고, 유관정부 또는 정부부문에 서면으로 고지해야 한다.  상급 국토자원 주관부문은 하급 국토자원 주관부문이 보고한 유휴토지정보를 신속하게 종합하여 인터넷포털사이트에 공개해야 한다.  유휴토지가 완전히 처분되기 전까지 유관정보는 장기간 공개해야 한다. 유휴토지가 완전히 처분된 이후 즉시 유관정보를 파기한다.  **제3장**　**처분 및 이용**  **제12조**　본 방법 제8조 규정 정황으로 인하여 토지유휴이 초래된 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 국유건설용지 사용권자와 협상하고, 아래 방식을 선택하여 처분해야 한다.  (1) 개발착공기한을 연장한다. 보충협의를 체결하고, 개발착공, 준공기한 및 위약책임을 재약정한다. 보충협의에 약정된 개발착공날로부터, 개발착공기한을 연장할 경우, 최장 1년을 초과할 수 없다.  (2) 토지용도, 규획조건을 조정한다. 새로운 용도 또는 새로운 규획조건에 따라 유관 용지수속을 다시 처리하고, 새로운 용도 또는 새로운 규획조건에 따라 토지대금을 결산하거나, 수취 또는 환급한다. 용도 변경 후의 토지이용은 토지이용 총체규획과 도시와 농촌규획에 부합되어야 한다.  (3) 정부가 임시사용을 안배한다. 기존 프로젝트가 개발건설 조건을 갖춘 후, 국유건설용지 사용권자는 새로 개발건설한다. 임시사용을 안배한 날로부터 임시 사용기한은 최장 2년을 초과할 수 없다.  (4) 국유건설용지 사용권을 유상 회수하는 것을 협의한다.  (5) 토지를 교환한다. 기 납입한 토지대금 및 시행 프로젝트 자금에 대해 규획이 법에 따라 변경되어 유휴된 경우, 국유건설용지 사용권자에게 해당 토지가치에 상응하고 용도가 동일한 국유건설용지를 교환 제공하여 개발건설을 진행할 수 있도록 한다. 토지를 양도할 경우, 토지양도계약을 새로이 체결해야 하며, 계약서에 토지교환을 명확히 기재해야 한다.  (6) 시/현 국토자원 주관부문은 실제상황에 근거하여 기타 처분방식을 규정할 수 있다.  앞 관(款) 제4항 규정 외에 개발착공 시간은 새로 약정, 규정된 시간에 따라 다시 기산해야 한다.  본 방법 제2조 제2관(款) 규정 상황에 부합되는 유휴토지는 본 조항 규정방식에 따라 처분한다.  **제13조** 시/현 국토자원 주관부문은 국유건설용지 사용권자와 협상을 통해 합의가 이루어진 후, 유휴토지 처분방안을 입안하며, 본급 인민정부에 보고하여 비준 받은 후 실시한다.  유휴토지에 저당권이 설정된 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 유휴토지 처분방안 입안 시, 유관 저당권자에게 서면으로 통지해야 한다.  **제14조** 본 방법 제8조 규정 외에 유휴토지는 아래 방식에 따라 처리한다.  (1) 개발이 착공되지 않은 채 1년이 경과한 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 본급 인민정부의 비준을 거친 후, 국유건설용지 사용권자에게 《토지유휴비 징수결정서》를 하달하고, 토지 양도 또는 획발대금의 20%에 따라 토지유휴비를 징수한다. 토지유휴비는 생산원가에 포함시켜서는 아니 된다.  (2) 개발이 착공되지 않은 채 2년이 경과한 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 《중화인민공화국 토지관리법》 제37조 및 《중화인민공화국 도시부동산 관리법》 제26조의 규정에 근거, 비준권한이 있는 인민정부의 비준을 거친 후, 국유건설용지 사용권자에게 《국유건설용지 사용권 회수결정서》를 하달해야 하고, 국유건설용지 사용권을 무상 회수한다. 유휴토지에 저당권이 설정된 경우, 유관 토지저당권자에게도 송달한다.  **제15조** 시/현 국토자원 주관부문은 본 방법 제14조 규정에 따라 토지유휴비 징수, 국유건설용지 사용권 회수 결정을 내리기 전에, 국유건설용지 사용권자에게 진술청취를 신청할 권리가 있다고 서면으로 고지해야 한다. 국유건설용지 사용권자가 진술청취회를 거행할 것을 요구하는 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 《국토자원 진술청취규정》에 따라 법에 근거하여 진술청취를 조직해야 한다.  **제16조**《토지유휴비 징수결정서》 및 《국유건설용지 사용권 회수결정서》는 아래 내용을 포함해야 한다.  (1) 국유건설용지 사용권자의 성명 또는 명칭, 주소  (2) 법률, 법규 또는 규장을 위반한 사실 및 증명  (3) 결정의 유형 및 근거  (4) 결정의 이행방식 및 기한  (5) 행정재심을 신청 또는 행정소송을 제기하는 수단과 기한  (6) 결정을 내린 행정기관명칭 및 결정을 내린 일자  (7) 기타 설명이 필요한 사항  **제17조** 국유건설용지 사용권자는 《토지유휴비 징수결정서》송달날로부터 30일 내에 규정에 근거하여 토지유휴비를 납부해야 하고,《국유건설용지 사용권 회수결정서》 송달날로부터 30일 내에 시/현 국토자원 주관부문에서 국유건설용지 사용권 말소등기를 처리하고, 토지권리증서를 반환한다.  국유건설용지 사용권자가 《토지유휴비 징수결정서》 및 《국유건설용지 사용권 회수결정서》에 대해 불복할 경우, 법에 근거하여 행정재심을 신청 또는 행정소송을 제기할 수 있다.  **제18조** 국유건설용지 사용권자가 기한을 초과하여 행정재심을 신청하지 않거나, 행정소송을 제기하지 않고 유관 의무를 이행하지 않은 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 아래 조치를 취할 수 있다.  (1) 기한을 초과하여 국유건설용지 사용권 말소등기를 처리하지 않거나, 토지권리증서를 반환하지 않은 경우, 직접 공고하여 국유건설용지 사용권 등기 및 토지권리증서 말소한다.  (2) 인민법원의 강제집행 신청  **제19조** 법에 따라 회수한 유휴토지에 대해, 시/현 국토자원 주관부문은 아래 방식을 취하여 이용할 수 있다.  (1) 국가토지공급정책에 근거하여 새로운 국유건설용지 사용권자의 개발 및 이용을 확정한다.  (2) 정부의 토지비축분(储备)에 포함시킨다.  (3) 경작조건이 파괴되지 않고, 가까운 시일 내에 건설프로젝트를 편성할 수 없는 경우, 시/현 국토자원 주관부문이 유관 농촌단체경제조직, 단위 또는 개인에게 위탁하여 경작을 재개하도록 한다.  **제20조** 유휴토지를 법에 근거하여 처분한 후 토지소유권 및 토지용도에 변화가 생긴 경우, 현장 상황에 근거하여 해당 연도 토지변경조사 과정 중 변경을 진행해야 하며, 유관 규정에 따라 토지 변경등기를 처리해야 한다.  **제4장　예방 및 감독**  **제21조** 시/현 국토자원 주관부문이 토지를 공급하는 경우 아래 조건에 부합해야 하며, 정부 및 정부 유관부문의 행위로 인해 토지가 유휴 되는 것을 방지한다.  (1) 토지권리가 명확해야 한다.  (2) 보상배치를 완벽화해야 한다.  (3) 법률/경제 분쟁이 없어야 한다.  (4) 토지의 위치, 사용성격, 용적율 등 규획조건이 명확해야 한다.  (5) 개발착공에 필요한 기타 기본조건을 구비해야 한다.  **제22조** 국유건설용지 사용권 유상사용계약 또는 획발결정서는 프로젝트 개발 착공, 준공 시간 및 위약책임 등에 대해 명확히 약정, 규정해야 한다. 개발착공 시간을 약정, 규정하는 경우 개발착공이 위한 합리적인 시간을 준비하기 위해 개발착공에 필요한 유관 수속을 처리하는 시한 규정 및 실제 상황을 종합적으로 고려해야 한다.  특수상황으로 인하여, 개발착공일자를 약정, 규정하지 않거나, 명확히 약정, 규정하지 않은 경우, 실제 토지교부날로부터 1년을 개발 착공일자로 한다. 실제 토지교부일자는 토지교부확인서가 확정한 시간을 기준으로 한다.  **제23조** 국유건설용지 사용자는 프로젝트 개발 건설기간에, 시/현 국토자원 주관부문에 프로젝트 개발착공, 개발진도, 준공 등의 상황을 즉시 보고해야 한다.  국유건설용지 사용권자는 시공현장에 건설프로젝트 공시란을 설립하여 건설용지 사용권자, 건설단위, 프로젝트 개발착공, 준공시간 및 토지개발 이용표준 등을 발표해야 한다.  **제24조** 국유건설용지 사용권자가 법률법규 규정 및 계약약정, 획발결정서 규정을 위반하고 악의적으로 토지를 비축한 경우, 본 방법 규정에 근거하여 처리를 완료하기 전, 시/현 국토자원 주관부문이 해당 국유건설용지 사용권자의 신규용지 신청을 수리할 수 없고, 유휴토지로 승인된 토지의 양도, 임대, 저당 및 변경등기를 처리할 수 없다.  **제25조** 시/현 국토자원 주관부문은 본 행정구역 내의 유휴토지 정보를 구획에 따라 토지시장 동향 모니터링과 감독시스템에 비안해야 한다. 유휴토지를 규정에 따라 처분을 완료한 경우, 시/현 국토자원 주관부문은 해당 토지의 유관 정보를 즉시 갱신해야 한다.  유휴토지를 규정에 따라 비안하지 않은 경우, 본 방법 제12조에서 규정한 방식에 따라 처분할 수 없다.  **제26조** 시/현 국토자원 주관부문은 국유건설용지 사용권자 유휴토지정보의 사본을 금융감독 등 부문에 보내야 한다.  **제27조** 성급 이상의 국토자원 주관부문은 상황에 따라 토지 유휴 상황이 심각한 지역에 대해, 토지이용 총체규획, 토지 이용연도 계획, 건설용지 심사비준, 토지공급 등 분야에서 건설용지를 새로 증가시키는 것을 제한하고, 유휴토지 개발 및 이용을 촉진시키는 조치를 취할 수 있다.  **제5장　법률책임**  **제28조** 시/현 국토자원 주관부문이 국유건설용지 사용권 유상사용계약 또는 획발결정서의 약정, 규정된 기한, 조건에 따라 토지를 국유건설용지 사용자에게 교부하지 않아서 프로젝트가 개발착공 조건을 구비하지 못한 경우, 법에 따라 위약책임을 부담해야 한다.  **제29조** 현급 이상 국토자원 주관부문 및 그 업무인원이 본 방법 규정을 위반하여 아래  상황에 해당되는 경우 법에 근거하여 처벌하며, 범죄를 구성한 경우에는, 법에 따라 형사책임을 추궁한다.  (1) 본 방법 제21조 규정을 위반하여 토지를 공급한 경우  (2) 본 방법 제24조 규정을 위반하여 용지신청을 수리, 또는 토지등기를 처리한 경우  (3) 본 방법 제25조 규정을 위반하여 유휴토지를 처분한 경우  (4) 법에 의거하여 유휴토지 감독검사 직무를 이행하지 않고, 유휴 토지조사, 승인 및 처분업무를 하는 과정에서 개인의 사리사욕을 채우기 위해 불법 행위를 하거나, 직권을 남용하여 직무를 소홀히 한 경우  **제6장　부 칙**  **제30조** 본 방법 중 아래 용어의 의미는 다음과 같다.  - 착공개발: 시공허가증을 법에 따라 취득한 후, 토목공사가 필요한 프로젝트는 토목공사를 완료한 경우; 주추를 놓는 프로젝트는 모든 기초 주추를 놓은 경우; 기타 프로젝트는 기초시공을 1/3을 완성한 경우.  - 기 투자액, 총투자액: 국유건설용지 사용권 출양대금, 획발(划拨)대금 및 국가에 납부한 상관 세금 및 비용을 포함하지 않는다.  **제31조** 단체소유 건설용지의 유휴 조사, 인증 및 처분은, 본 방법 관련 규정을 참조하여 집행해야 한다.  **제32조** 본 방법은 2012년 7월 1일부터 시행한다. |  | **闲置土地处置办法**  国土资源部令第53号  《闲置土地处置办法》已经2012年5月22日国土资源部第1次部务会议修订通过，现予以发布，自2012年7月1日起施行。  部 长 徐绍史  二〇一二年六月一日  **第一章 总 则**  **第一条** 为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，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》及有关法律、行政法规，制定本办法。  **第二条** 本办法所称闲置土地，是指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。  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或者已投资额占总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，也可以认定为闲置土地。  **第三条** 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。  **第四条** 市、县国土资源主管部门负责本行政区域内闲置土地的调查认定和处置工作的组织实施。  上级国土资源主管部门对下级国土资源主管部门调查认定和处置闲置土地工作进行监督管理。  **第二章 调查和认定**  **第五条** 市、县国土资源主管部门发现有涉嫌构成本办法第二条规定的闲置土地的，应当在三十日内开展调查核实，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》之日起三十日内，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。  **第六条** 《闲置土地调查通知书》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）涉嫌闲置土地的基本情况；  （三）涉嫌闲置土地的事实和依据；  （四）调查的主要内容及提交材料的期限；  （五）国有建设用地使用权人的权利和义务；  （六）其他需要调查的事项。  **第七条** 市、县国土资源主管部门履行闲置土地调查职责，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。  **第八条** 有下列情形之一，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：  （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或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；  （三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；  （四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；  （五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；  （六）政府、政府有关部门的其他行为。  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。  **第九条** 经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源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。  **第十一条** 《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户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、闲置时间等信息；属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，应当同时公开闲置原因，并书面告知有关政府或者政府部门。  上级国土资源主管部门应当及时汇总下级国土资源主管部门上报的闲置土地信息，并在门户网站上公开。  闲置土地在没有处置完毕前，相关信息应当长期公开。闲置土地处置完毕后，应当及时撤销相关信息。  **第三章 处置和利用**  **第十二条** 因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：  （一）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日期起，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）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；  （四）协议有偿收回国有建设用地使用权；  （五）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，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；  （六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。  除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。  符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。  **第十三条** 市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。  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，应当书面通知相关抵押权人。  **第十四条** 除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：  （一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；  （二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，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》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。  **第十五条** 市、县国土资源主管部门在依照本办法第十四条规定作出征缴土地闲置费、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、县国土资源主管部门应当依照《国土资源听证规定》依法组织听证。  **第十六条** 《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。  **第十七条** 国有建设用地使用权人应当自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起三十日内，按照规定缴纳土地闲置费；自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起三十日内，到市、县国土资源主管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。  国有建设用地使用权人对《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》不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。  **第十八条** 国有建设用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，市、县国土资源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）申请人民法院强制执行。  **第十九条** 对依法收回的闲置土地，市、县国土资源主管部门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、县国土资源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。  **第二十条** 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。  **第四章 预防和监管**  **第二十一条** 市、县国土资源主管部门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）土地权利清晰；  （二）安置补偿落实到位；  （三）没有法律经济纠纷；  （四）地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确；  （五）具备动工开发所必需的其他基本条件。  **第二十二条** 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。  因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。  **第二十三条** 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、县国土资源主管部门报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况。  国有建设用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、竣工时间和土地开发利用标准等。  **第二十四条** 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，依照本办法规定处理完毕前，市、县国土资源主管部门不得受理该国有建设用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。  **第二十五条** 市、县国土资源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、县国土资源主管部门应当及时更新该宗土地相关信息。  闲置土地未按照规定备案的，不得采取本办法第十二条规定的方式处置。  **第二十六条** 市、县国土资源主管部门应当将国有建设用地使用权人闲置土地的信息抄送金融监管等部门。  **第二十七条** 省级以上国土资源主管部门可以根据情况，对闲置土地情况严重的地区，在土地利用总体规划、土地利用年度计划、建设用地审批、土地供应等方面采取限制新增加建设用地、促进闲置土地开发利用的措施。  **第五章 法律责任**  **第二十八条** 市、县国土资源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。  **第二十九条** 县级以上国土资源主管部门及其工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：  （一）违反本办法第二十一条的规定供应土地的；  （二）违反本办法第二十四条的规定受理用地申请和办理土地登记的；  （三）违反本办法第二十五条的规定处置闲置土地的；  （四）不依法履行闲置土地监督检查职责，在闲置土地调查、认定和处置工作中徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的。  **第六章 附 则**  **第三十条** 本办法中下列用语的含义：  动工开发：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。  已投资额、总投资额：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。  **第三十一条** 集体所有建设用地闲置的调查、认定和处置，参照本办法有关规定执行。  **第三十二条** 本办法自2012年7月1日起施行。 |