

临沂市人民政府办公室
关于印发临沂市闲置及低效用地清理处置
工作方案的通知

临政办字〔2014〕5号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

《临沂市闲置及低效用地清理处置工作方案》已经市政府研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

临沂市人民政府办公室

2014年1月6日

临沂市闲置及低效用地清理处置工作方案

为加强建设用地批后监管，充分利用闲置及低效用地，增加建设用地有效供应，促进土地节约集约利用，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》（国土资源部令第 53 号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）等法律法规及政策规定，结合我市实际，制定本方案。

一、指导思想

以科学发展观为指导，落实最严格的节约集约用地制度，在查清全市闲置及低效用地基础上，切实加强土地供应后的监督管理，采取切实有效措施，加大闲置及低效用地处置力度，促进土地二次开发，加快土地利用方式转变，提高节约集约用地水平，提升国土资源管理水平与资源保障能力，为全市经济社会发展提供有力保障。

二、基本原则

（一）属地管理原则。各县区政府（开发区管委会）为清理本辖区内闲置及低效用地的责任主体，负责辖区内闲置及低效用地的调查认定、方案拟定及组织实施等工作。

（二）以用为先原则。通过认真细致地调查、取证、核实、认定，在查清闲置及低效用地的原因、时间基础上，区别情况，分类处置，促进已有闲置及低效用地的盘活利用。

（三）依法处置原则。闲置及低效用地的调查、认定、处

置标准及程序应严格依法进行，统一标准、统一要求，切实保障土地使用权人合法权益。

（四）公开处置原则。对土地闲置及低效用地的单位、闲置原因、时间、处置结果等对外公示，直至处置完毕。

三、清理范围和标准

本次清理的范围是 2012 年 12 月 31 日前经依法批准的国有建设用地项目，重点是房地产开发及工业项目用地。清理处置闲置及低效用地以宗地为单位进行。

（一）符合以下情形之一的，认定为闲置土地：

1．土地使用权人超过国有建设用地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 1 年未动工开发的国有建设用地；

2．国有建设用地有偿使用合同或者划拨决定书未约定动工开发建设日期的，自国有建设用地有偿使用合同生效或者划拨决定书核发之日起满 1 年未动工开发的；

3．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 1 年的国有建设用地，也构成闲置土地。

（二）符合以下情形之一的，认定为低效用地：

1．未按期完成开发建设。即已动工开发建设用地面积超过应动工开发建设用地总面积三分之一或者已投资额超过总投资额 25%，但在规定的建设工期内仍未完成全部开发的

(或虽未规定建设工期,但开工时间超过3年)。

2. 投资强度不达标。即虽未达到闲置土地认定标准,但投资强度、容积率等控制指标有一项未达到合同约定的标准(合同未约定的,依次以地方投资准入标准、国家或省规定的最低标准为依据),仍有调整利用空间的。

3. 自约定的竣工之日起,超过1年未投产或连续停产满1年的。

四、方法步骤

本次清理自2014年1月10日开始至2014年6月30日结束,分为调查及认定、拟定处置方案、依法处置三个阶段,各阶段要互相衔接,有序推进。

(一) 调查及认定阶段(2014年1月10日至2014年3月31日)。市、县国土资源部门对2012年12月31日前的出让合同和划拨决定书进行全面收集整理,将每宗地用地批文、出让合同、宗地图件扫描入档,建立辖区内建设用地电子档案。兰山区、罗庄区、河东区、临沂高新技术产业开发区、临沂经济技术开发区、临沂临港经济开发区、市蒙山旅游区的电子档案由市国土资源局统一建立并分发至各分局。各县区(开发区)国土资源(分)局对建设用地利用现状进行调查,将利用现状数据、图片录入监管数据库。对2007年1月1日以后供应的土地,要逐宗进行全面清理;对2007年以前供应的土地,通过日常巡查和群众举报获取信息,结合档案查询和实地调查判断是否构成闲置或低效利用;尤其是对2010年以

来新供用地、土地市场动态监测监管系统已发出开竣工警示信息的用地进行重点调查，根据闲置和低效用地认定标准进行判断认定，筛选出闲置土地及低效用地的，彻底查清土地权利人、位置、面积、批准用途、利用现状、合同履行情况、土地闲置时间及原因等要素，统一登记造册，建立闲置及低效用地台账。

对构成闲置及低效用地的，向国有建设用地使用权人发放《闲置土地调查通知书》，将闲置的事实、理由和依据书面告知土地使用权人，对土地使用权人提报的土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料进行审查、分析、核实。对认定的闲置土地向土地使用权人发放《闲置土地认定书》，统一登记造册，建立台账。低效用地的调查、认定参照闲置土地的调查、认定程序进行。将经审核认定的闲置及低效用地标注在土地利用现状图上，形成闲置和低效用地分布图，做到“台账、图斑、实地”三统一。2014年3月31日前以辖区为单位汇总上报闲置土地和低效用地清理处置汇总表（详见附件1、附件2），并形成自查报告报市闲置及低效用地清理处置工作办公室。自查报告中应包括闲置土地及低效用地的基本情况、产生原因分析和促进利用的具体措施。

（二）拟定处置方案（2014年4月1日至4月30日）。由县区（开发区）国土资源（分）局在同土地使用权人充分协商基础上，区别情况逐宗拟定闲置土地和低效用地处置初步方案，经县区政府（开发区管委会）审定后，制定闲置及低效用地盘活利用计划。2014年4月30日前以辖区为单位汇总闲置

土地和低效用地清理处置汇总表，并将制定的盘活利用计划报市闲置及低效用地清理处置工作办公室。

闲置土地处置应根据闲置原因、时间，区分政府原因和企业自身原因，分类拟定处置方案。属政府未按期交地、修改规划、政策调整、处置信访事件、军事管制、文物保护等原因导致土地闲置的，在充分协商基础上采取延长最长不超过 1 年的动工开发期限、调整土地用途和规划条件、安排临时使用、协议有偿收回、置换土地等多种方式灵活处置。属企业自身原因，对超过合同约定未按期开工或竣工的，在收取违约金或收缴履约保证金后为其延长开工或竣工时间，签订补充协议并重新约定开工或竣工时间，但最长不得超过 1 年，违约金数额暂按土地使用权人承诺开工日期计收，待实际开工时由国土资源部门现场核验。对未动工开发满 1 年的闲置土地征缴土地出让价款 20% 的闲置费。对未动工开发满 2 年的闲置土地要依法无偿收回。

对未按期竣工、未达到约定投资强度或容积率的低效用地，县区政府（开发区管委会）可责令土地使用者限期开发，国土资源部门可与用地者签订延期开发协议，延长竣工期限、限期追加投资，时间最长不得超过 1 年。延期时限到期后，项目投资强度、容积率仍未达到约定标准的，按协议约定追究土地使用权人违约责任；对无力继续履行土地出让合同约定完成全部开发的，由各县区政府（开发区管委会）与土地使用权人协商，采取分割转让、有偿收回、以地入股等方式督促利

用。各地可按照《关于推进低效用地二次开发的实施意见》（临政发〔2013〕45号）要求制定盘活存量用地的政策措施，对存量工业建设用地，在符合规划、不改变用途的前提下增加容积率的，不再增收土地价款。

（三）依法处置阶段（2014年5月1日至6月30日）。闲置及低效用地处置方案经市、县政府批准后实施。对征收土地闲置费的，要事先下达《征缴土地闲置费决定书》；对无偿收回土地使用权的，要事先下达《收回国有建设用地使用权决定书》（同时抄送相关土地抵押权人），并按程序依法注销土地使用权证。国土资源部门在作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定前，应书面告知土地使用权人有申请听证的权利，要求举行听证的，按规定依法组织听证。对征缴的闲置费逾期拒不缴纳的，按有关规定处理。县、区国土资源（分）局要根据处置方案确定的处置方式和时间节点，监督土地使用者依法依规用地。对处置完毕的闲置及低效用地，及时在闲置及低效用地台账和分布图上做好记载，做到处置一宗、核销一宗。

各县区政府（开发区管委会）要认真总结闲置土地及低效用地清理处置成果、经验，于2014年6月20日前向市闲置及低效用地清理处置工作办公室报送清理处置工作总结。市闲置及低效用地清理处置工作办公室将组织检查组在2014年6月下旬对全市闲置及低效用地清理处置情况进行检查验收，采取听汇报与抽查相结合的方式，抽查率不低于20%，并根

据检查情况总结工作成效，查找存在的问题，确保清理处置工作全面彻底，不留死角。

五、工作措施和要求

（一）加强领导。闲置及低效利用土地清理处置工作由推进节约集约用地及节约集约模范县（市）创建活动领导小组统一领导，领导小组下设闲置及低效用地清理处置办公室，负责闲置及低效用地处置的协调工作，加强对闲置及低效用地处置的督促检查、考核，研究制定与清理处置相关的政策措施；抽调部分人员组成工作组，加强对重点县区（开发区）闲置及低效用地处置的检查指导。各县区（开发区）也要成立相应机构。

（二）强化部门联动。闲置土地处置政策性强、涉及面广，各级各有关部门要密切配合，各司其职，形成闲置及低效用地处置的合力。凡被认定为闲置及低效用地的宗地，在处置完毕前国土资源部门在门户网站公示，不予受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不予办理抵押登记；发改部门负责审查建设项目投资额、投资强度落实情况；规划部门负责审查建筑系数、容积率情况；监察机关对闲置及低效用地清理处置工作进行监督检查；人民法院要加强对闲置土地收回案件的审理，配合做好闲置费、违约金的收缴工作；公安部门对违法线索介入侦察等。

（三）加强对闲置及低效用地处置工作的考核。完善节约集约用地目标考核体系，将闲置及低效利用土地处置工作作为

考核的重要内容，对闲置及低效用地处置率达不到 90%的县区在全市通报，并责令限期整改，整改期间暂停建设用地审批业务直至检查验收合格为止。土地闲置费、违约金主要用于闲置及低效用地的调查、认定、处置以及与土地相关的基础设施建设。

（四）建立长效机制。国土资源部门要切实加强建设用地批后监管，健全完善履约保证金规定、开竣工核验、公示牌验收、动态巡查等制度，强化信息技术支撑，建立以国土资源所为依托的预警、核查、发现、处置、通报等动态巡查机制，防止新的闲置及低效用地发生。

- 附件：1．闲置土地清理处置汇总表
2．低效用地清理处置汇总表

