



# 钦州市闲置土地处置暂行办法

(2002年8月11日钦州市人民政府令第2号公布 自2002年8月11日起施行)

## 第一章 总则

**第一条** 为了处置消化闲置土地,建立土地储备制度,以进一步盘活土地资产,建立城市土地供应的良好机制,促进城市建设的健康发展和市容市貌的改观,激活房地产市场,推动我市经济的可持续发展,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》、《中华人民共和国城市规划法》、《闲置土地处置办法》及有关法律法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市城市规划区内(含钦州港经济开发区)到2002年7月31日止尚属闲置土地的处置。2002年8月1日之后闲置的,按有关法律法规规定处理。

**第三条** 本办法所称的闲置土地是指土地使用者(单位或者个人)取得用地手续后,未经有批准权的人民政府同意,超过规



定的期限未动工开发建设的建设用地。

具有下列情形之一的，也认定为闲置土地：

（一）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生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满一年未动工开发建设的；

（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%且未经批准终止开发建设连续满一年的；

（三）法律法规规定的其他情形。

**第四条** 市国土资源局具体负责闲置土地处置实施工作。

## 第二章 处置办法

**第五条** 已经取得用地批准手续，并且付清出让地价款的闲置土地，按以下不同情形进行处置：

（一）因土地使用者自身原因，尚未动工开发建设或者不按批准用途开发建设或者临时建设的，按以下方式处置：

1. 闲置满 2 年、土地价格评估增值超过原出让地价 20%的，应当收回土地，按原出让地价给予土地使用者补偿。

2. 闲置满 2 年、土地价格评估增值低于原出让地价 20%的，可以收回土地，按原出让地价的 80%给予土地使用者补偿；



或者土地使用者可与政府签订土地交还协议，将土地交还政府，土地使用者需要使用土地时，政府按协议约定供应等价土地；或者土地使用者提出申请并按规定缴纳闲置费后，经批准可以延长开发建设时间，但最长不得超过一年。

3. 闲置满 1 年未满 2 年的，应当按规定缴纳闲置费。

（二）因土地使用者自身原因，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%且未经批准终止开发建设连续满一年的，按以下方式处置：

1. 可以收回土地，若土地价格评估现值高于原出让地价的，按原出让地价给予土地使用者补偿；若土地价格评估现值低于原出让地价的，按土地价格评估现值给予土地使用者补偿；

2. 土地价格评估增值低于原出让地价 20%的，缴清闲置费后，经批准可以按规定续建；

3. 土地价格评估值低于原出让地价 20%的，缴清闲置费后，经批准可以转让给有建设能力的单位或个人按规定进行建设；

4. 土地价格评估增值高于原出让地价 20%的，缴清闲置费和 20%以上部分地价增值额后，经批准可转让；

5. 土地价格评估增值高于原出让地价 20%的，缴清闲置费和 20%以上部分地价增值额后，经批准可按规定续建。

（三）因不可抗力或者政府的行为或者动工开发必需的前期



工作，造成动工开发迟延的，按以下方式处置：

1. 政府按与土地使用者重新约定的期限进行开发配套，具备建设条件后，由土地使用者进行开发建设。
2. 土地使用者取得用途变更批准手续并经土地行政主管部门调整用途地价后，可继续按期开发建设。
3. 经政府批准后，可以用等价的储备土地进行置换。
4. 土地使用者愿意交还土地的，可以有偿收回。

**第六条** 已经取得用地批准手续，但尚欠出让地价款的闲置土地，按以下不同情形进行处置：

(一) 土地价格评估增值高于原出让地价 20% 的，应当收回，按已交地价款减去应交地价款 20% 后的余额给予土地使用者补偿。

(二) 土地价格评估增值低于原出让地价 20% 的，按以下方式处置：

1. 在政府规定的期限内交清尚欠出让地价款及其利息的，按本办法第五条的规定进行处置。
2. 已交出让地价款不足应交出让地价款 20% 、在政府规定的期限内不能交清尚欠出让地价款及其利息的，应当无偿收回土地。
3. 已交出让地价款达到应交出让地价款 20% 以上的、在政府规定的期限内不能交清尚欠出让地价款及其利息的，应当收



回,按已交地价款减去应交地价款 20%后的余额给予土地使用者补偿;或者收回后重新出让给原土地使用者,已交地价款减去应交地价款 20%后的余额可以充抵重新出让应交地价款。

**第七条** 企业与政府部门进行联营开发的土地,企业脱钩后,对该企业现存的闲置土地,按以下方式处置:

(一)经政府批准,企业可以对闲置土地进行延期开发建设,但最长不得超过一年。因企业自身原因,延期开发建设满一年后仍闲置的,政府无偿收回。

(二)企业可以和政府签订土地交还协议,将土地交还政府,政府向该企业颁发换地权益书。该企业需要使用土地时,政府按协议约定供应等价土地。

(三)企业愿意交还土地的,可以有偿收回。

**第八条** 市政府用于抵偿基础设施建设工程款的用地闲置的,按本办法第七条的规定进行处置。

**第九条** 预约用地闲置的,按以下不同情形进行处置:

(一)因预约用地者自身原因致使不能按期开发建设的:

1. 土地价格评估增值超过预约用地应交地价 20%的,应当终止预约合同,按已交地价款减去预约用地应交地价款 20%后的余额给予土地使用者补偿。

2. 土地价格评估增值低于预约用地应交地价 20%的,可以终止预约合同,按已交地价款减去预约用地应交地价款 20%后的



余额给予土地使用者补偿。

3. 经政府批准，预约用地者交清预约用地应交地价款后，可使用预约地块或可采用置换方式提供其他等价地块。

(二)因不可抗力或者政府的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的，按以下方式处置：

1. 预约用地者愿意继续履行预约合同的，按合同执行；
2. 预约用地者不愿继续履行预约合同的，可终止预约合同，有关事项由合同双方当事人另行解决。

(三)因预约合同双方当事人的原因，致使不能按期开发建设的，由双方协商解决。

**第十条** 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，1年内不用而又可以耕种并有收获的，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；1年以上未动工建设的，应当按规定缴纳闲置费，连续2年未使用的，无偿收回土地使用权。该幅土地原为农民集体所有的，退还原农村集体经济组织或者通过征用方式纳入储备。

**第十一条** 划拨性质的闲置土地，闲置1年以上未满2年的，收取闲置费；闲置满2年以上的无偿收回土地。

### 第三章 其他规定



**第十二条** 本办法规定必须交清的欠款利息，利率以银行同期房地产开发贷款利率为准，计息从土地使用权出让合同规定或者其他方式约定的应当交款的期限届满之日起的次日开始至欠款交清之日止。

**第十三条** 本办法规定的闲置费征收标准按《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的第五十条规定执行。具体执行时按不同标定地价的区域范围征收：

（一）在标定地价每亩 20 万元以上区域范围的，按每年每平方米 8—10 元征收。

（二）在标定地价每亩 15 万元以上 20 万元以下区域范围的，按每年每平方米 6—8 元征收。

（三）在标定地价每亩 10 万元以上 15 万元以下区域范围的，按每年每平方米 4—6 元征收。

（四）在标定地价每亩 10 万元以下区域范围的，按每年每平方米 2—4 元征收。

**第十四条** 本办法规定的闲置费应当从用地者取得用地批准文件或者实际使用土地之日起按年征收。

**第十五条** 闲置土地的开发利用应当遵守城市规划法律法规。

**第十六条** 闲置土地被处置收回后，土地使用者原有的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及地上定着物的产权证明由原发证机关按有关规定进行变更登记。



收回的土地使用权重新出让时，如果原规划设计条件不变的，由受让方到城市规划主管部门办理登记手续。

#### 第四章 附 则

**第十七条** 本市城市规划区外的闲置土地处置工作可参照本办法执行。

**第十八条** 本办法由钦州市国土资源局负责解释。

**第十九条** 本办法自颁布之日起实施。