

西乡政发〔2022〕18号 签发人：杨 杰

西定乡人民政府关于印发《西定乡闲置土地

处置工作方案》的通知

各中心所、村委会：

经乡人民政府决定，现将《西定乡闲置土地处置工作方案》，印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



西定乡人民政府

 2022年5月16日

西定乡闲置土地处置工作方案

为贯彻落实省、州关于闲置土地处置工作要求，进一步巩固和深化闲置土地处置工作成效，促进节约集约用地，规范土地开发市场秩序，增强政府土地宏观调控能力，有效遏制土地闲置、盘活存量用地，结合我乡实际，制定本工作方案。

一、指导思想和工作原则

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，将节约集约利用自然资源作为保障科学发展的核心任务，切实转变思想观念，加强清理和盘活全乡范围内所有闲置土地，建立发改、司法、自然资源、住建、税务等密切配合的工作机制。通过对疑似闲置的土地进行依法认定、处置，对已供的用地开竣工情况进行全面准确核查，健全用地供后监管体系等方式，建立健全闲置土地监管长效机制，切实提高土地利用效率，不断提升全乡节约集约用地水平。

二、组织机构及任务分工

为进一步加强全乡闲置土地的清理和处置工作力度，确保全乡闲置土地清理和处置工作的顺利推进，经研究决定成立闲置土地处置攻坚行动领导小组人员（以下简称“领导小组”）具体成员名单如下：

组 长：杨 杰 乡委副书记、乡人民政府乡长

副组长：周海明 乡人民政府副乡长

成 员：岩罕龙 乡人民政府纪委书记

韩 烜 乡人民政府副乡长、西定派出所所长

柴正买 乡人民政府副乡长、巴达派出所所长

三 爬 乡司法所所长

玉莹波罕 乡财政所所长

李 鑫 乡社会保障服务中心负责人

特 图 乡自然资源管理所负责人

钟继芳 乡村镇规划建设服务中心主任

李桂英 乡交通和安全生产服务中心主任

吴海荣 乡农业服务中心主任

岩温利 乡文化广播电视服务中心主任

杨洪斌 乡林业服务中心主任

岩拉香 西定村委会党总支书记

黄老三 暖和村委会党总支书记

起 大 南弄村委会党总支书记

张志雄 帕龙村委会党总支书记

二 大 旧过村委会党总支书记

追 大 曼马村委会党总支书记

啊爬然 曼来村委会党总支书记

岩胆南 章朗村委会党总支书记

岩坎合 曼皮村委会党总支书记

则 罗 曼佤村委会党总支书记

岩尼空 曼迈村委会党总支书记

领导小组负责统筹协调全乡闲置土地认定、处置工作，协调解决工作中的重大问题。领导小组下设办公室在乡自然资源管理所，办公室主任由周海明同志兼任，副主任由特图同志兼任，具体负责处置整改日常工作。检察机关对闲置土地清理和处置过程中涉及到的诉讼活动依法进行监督。以上人员如有变动，由所在单位相应岗位职责人员自行递补，不再另行发文。

三、清理范围和认定标准

（一）清理范围

全面清查西定乡2009年以来完成土地供应未动工项目用地及土地供应后产生的疑似闲置土地现状及相关情况，分类妥善处置闲置土地，重点处置上级每年下发闲置土地处置任务。

（二）认定标准

闲置土地以宗地为单位。土地出让合同等法定文书约定分期开发的，按分期开发日期、范围认定闲置时间和闲置面积。符合以下情形之一的，认定为闲置土地：

1.未经原批准用地的政府批准，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建设的。

2.国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书未规定动工开发日期的（或不明确的），以实际交付土地之日起满一年未动工开发建设的。

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，中止开发建设满一年的国有建设用地。

4.出让合同未约定投资总额的，以实际动工开发土地面积为准（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）。

5.法律、行政法规规定的其他情形。

四、闲置土地处置方式

严格按照《闲置土地处置办法》的规定和程序，坚持以用为先原则，区分政府、企业原因实施处置。

（一）政府原因的闲置土地处置

**一是消除障碍促进动工。**对属于征地拆迁未完成、配套设施不完善、前期工作迟缓等原因导致无法进场施工造成土地闲置的，地方政府要通过尽快完成征地拆迁、加快配套设施建设、加快前期工作速度等措施，限期消除 无法进场施工的因素，推进项目尽快开工。对属于土地用途或者规划条件不符现行政策要求造成土地闲置的，可通过调整土地用 途或规划条件的方式，按照新用途或者新规划条件核算、收缴土地价款，重新办理用地手续，加快项目动工开发。

**二是延期开发。**如1年内能处置到位且土地使用权人愿意继续开发的，可协商签订补充协议，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1年。

**三是临时使用。**两年内能处置到位且土地使用权人愿意继续开发的，土地可由政府安排临时使用，并与土地使用权人签订补充协议重新约定开竣工时间等方式处置。待原项目具备开发建设条件，土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。

**四是有偿收回土地。**对属于政府或者政府有关部门的行为导致动工开发延迟或者投资、建设迟缓造成土地闲置，且土地使用权人不愿意继续开发的，可通过协议方式，有偿收回土地使用权。

（二）企业原因的闲置土地处置

**一是收取土地闲置费。**未动工开发满1年的，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，并督促土地使用权人尽快动工开发。

**二是无偿收回土地。**未动工开发满两年的，由乡自然资源所按照《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，报经有批准权限的人民政府批准后，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。

（三）灵活采用多种方式有效处置

如对政府、企业原因交杂，土地面积较大的大宗闲置土地，可综合采取消除障碍促进动工一部分、延期开发一部分、临时使用一部分、收回一部分等多种方式分化处置，促进有效利用；因小型工程，实际非闲置，不需办理施工许可证的，相关部门未出具证明等导致土地闲置的，按照省自然资源厅下发的（云自然资利用［2020]292号）要求，将符合标准的小型工程无需办理施工许可证的举证材料上报系统核销；对土地使用权人未在约定时限内全额支付土地有偿使用费的，在不影响土地供应和利用的前提，可按实际缴款额占应缴额的比例折算，确定相应土地给原土地使用权人使用，其余部分由乡人民政府收回。

1. 涉案和司法查封的闲置土地处置

经与公安、法检部门充分衔接后，认定因涉案和司法查封原因当前无法处置的，可暂不纳入处置。

五、工作步骤

（一）自查自纠阶段（2022年1月－2月）。依托土地市场动态监测与监管系统和用地报批、审批台帐，开展拉网式排查，清理疑似闲置土地，分析产生原因，建立台账清单。集中力量专门开展针对土地市场动态监测与监管系统备案用地项目的土地利用巡查行动，现场核查项目开竣工情况，在系统补全完善用地信息，消除疑似闲置土地，全面、准确完成闲置土地的清理、调查、认定工作，并形成闲置土地整改台账清单。

（二）实施处置阶段（2022年3月－2022年11月）

各村委会作为辖区闲置土地处置的主体，要与自然资源、住建、发改、财政、工信、林业、交通、水利、环保等部门密切联动，逐宗分析闲置土地原因，做到底数清楚、问题清晰，并结合实际，加快制订处置意见，按照区别对待、分类处置的原则，逐宗制订整改分类处置方案，分类处置方案中的处置任务分解落实到具体的责任单位、责任人、完成时限，在处置过程中遇到的问题及时协调解决。分类处置方案要求5月15日前完成。处置任务要求2022年11月30日前全面完成。

（三）检查验收阶段（2022年11月－12月）。**一是**建立闲置土地跟踪检查制度，做好阶段性的自查总结，并督促落实后续监管工作；对于仍未完全落实的闲置土地，要明确时间和具体负责人，全力推进闲置土地的处置。**二是**建立闲置土地收回、储备档案。利用闲置土地做好招商引资工作。**三是**做好闲置土地依法处置后的土地变更登记工作。四是强化土地市场监管，全面建立动态巡查及执法监察协调联动制度，及时处置新发生的闲置土地。

六、措施及要求

（一）加强领导，合力推进。各村委会要加强对辖区内闲置土地处置工作的领导，协调落实土地利用管理共同责任，建立部门联动机制，定期或不定期召开联席会议，成立相应的工作领导小组，按照“一个问题项目、一名牵头领导、一个责任单位、一个处置方案、一抓到底”等工作方式，切实做好处置攻坚行动的安排部署和推动落实，不折不扣完成处置攻坚目标任务。

（二）明确责任，按期完成。各村委会对辖区内工作进度负责，对照闲置土地台帐清单，开展原因分析排查，明确是政府及政府有关部门原因还是企业原因，属政府及政府有关部门原因的及时上报领导小组办公室，由办公室督促责任部门限期整改，促进土地供应开发。处置方案中要明确各部门完成相关工作任务的标准、时限，乡人民政府加强对各部门处置攻坚推进情况的检查督促，确保按期完成处置任务。

（三）依法依规，严明政策。坚持依法行政和实事求是原则，严格执行土地管理有关法律法规，正确把握政策界限，妥善处理历史遗留问题。严格执行土地供应政策，规范供地行为，防止盲目草率供地，避免造成新的闲置浪费和低效利用。严格落实《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）及有关规定，做到闲置土地认定清楚、程序合法、处置适当、适用法律法规准确，切实纠正处置不到位、处置程序不完善不严格等行为。

（四）健全机制，务求长效。要建立完善土地批、供、用、管、查的长效管理机制，科学衔接安排用地规划、审批、供应工作，从源头减少用地多批少用和闲置问题。要以标本兼治为出发点，结合本地区实际，理清部门责任，强化部门协作，建立起联合监管制度，完善建设项目用地挂牌施工、动态巡查和复核验收等制度，形成共同推动闲置土地处置整改工作合力，构建土地节约集约利用长效工作机制。土地市场动态监测与监管系统信息填报工作也列入本次整改内容，要切实抓好土地开竣工、违规违约预警、宗地坐标等信息的系统填报，形成完整准确的用地监管数据基础。要加强部门间协作配合，落实用地诚信档案制度，对闲置违约的用地单位，要限制其参与新的土地竞买。并将信息定期向人民银行、银监、证监等金融监管部门通报。

（五）对在闲置土地处置工作中弄虚作假，出具虚假证明的，一经查实，严肃处理。并追究其行政责任和刑事责任。如工作中发现相关部门不作为、慢作为、乱作为的，将依照有关规定进行责任追究。

西定乡党政办公室 2022年5月16日印发