

# 郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2014〕31号

## 郑州市人民政府办公厅

### 关于存量闲置建设用地集中清理处置专项行动中有关历史遗留问题的处理意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为贯彻落实国家、省、市关于提高土地资源节约集约利用水平的决策部署，适应工业化、城镇化和农业现代化同步协调发展要求，妥善处理党的群众路线教育实践活动中群众反映集中的土地供需问题，依据《国土资源部闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）、《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发〔2012〕47号）和《国土资源部办公厅关于加快闲置土地处置工作的通知》（国土资厅发〔2011〕34号）

等相关规定，对全市存量建设用地集中清理处置专项行动（以下简称专项行动）中发现的存量闲置建设用地征收、供应、利用等历史遗留问题，提出如下处理意见。

## 一、适用范围

本意见适用于此次专项行动中发现的批而未征、征而未供、未供即用、供而未用的公共类和公益类建设用地历史遗留问题的处理。

## 二、处理原则

处理建设用地历史遗留问题坚持尊重事实、妥善解决和集约节约原则，实行政府统一领导、部门分级负责，在全面清查、摸清底数的基础上，区分不同类别，在依法处理后，完善有关手续，有效化解历史遗留问题。

## 三、处理意见

### （一）批而未征土地

1. 已对被征地单位先行补偿，后经批准需完善征收手续及批准后未及时完成征收手续的土地，在完成征收时，征地补偿标准按《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价的通知》（豫政〔2013〕11号），社保标准按《河南省劳动和社会保障厅关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用的通知》（豫劳社办〔2008〕72号），青苗费和地上附着物补偿标准按《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2009〕127号）规定执行，并将费

用计入征收地块或周边土地成本。

2. 对符合土地征收储备条件，因无项目或项目发生变化、取消导致土地未完成征收的，统一由土地储备机构具体实施征收并予以收储。

3. 已获国务院和省政府批准，超过2年未完成征收或由于种种原因导致不符合土地利用总体规划的土地，报经批准后可将该宗地农用地转用指标调剂使用。

4. 已获省政府批准不满2年未完成征收，确需对原批准用地项目或区位进行调整的，按程序报经批准后可以调整。拟调整用地应符合土地利用总体规划和城市规划，不突破国务院批准的城市建设用地总面积和新增建设用地面积，调整后的保障性住房等民生项目用地面积不应减少。

5. 对补偿安置方案已确定的单选址项目，因项目单位撤销或撤离，补偿费用未支付或未完全支付，无法完成征收的，由原项目主管单位协助土地储备机构统一实施征收。

## （二）征而未供土地

1. 因规划原因导致土地未供应的，根据管理权限按下列情况办理：

（1）控制性详细规划已批准，涉及规划条件申领（或核实）的，由各县（市、区），开发区和土地储备机构及时向规划部门申请或与规划部门对接，提供完备资料。规划部门加快办理，力争1个月内基本办结，国土部门按计划供应土地。已委托并开展

编制控制性详细规划的，由各县（市、区）、开发区和土地储备机构在成果编制完成后，及时报规划部门审核。规划部门加快履行审查、报批程序，力争1个月内基本办结。控制性详细规划经市或县（市）、上街区政府批准后，土地储备机构或拟划拨土地用地单位及时向规划部门申领规划条件；规划部门依据已批准的控制性详细规划，及时出具规划条件，国土部门按计划供应土地。

(2) 已组织开展对批准控制性详细规划履行法定调整程序的，由各县（市、区）、开发区和土地储备机构在调整成果完成后，及时报规划部门审核。规划部门加快履行审查、报批程序，力争3个月内基本办结。控制性详细规划经市或县（市）、上街区政府批准后，土地储备机构或拟划拨土地用地单位及时向规划部门申领规划条件，提供完备资料；规划部门加快办理，力争1个月内基本办结，国土部门按计划供应土地。

(3) 对未委托编制控制性详细规划的（主要为市内五区项目），由各区政府和土地储备机构抓紧一次性委托到位，并在9月30日前将成果报规划部门审核。规划部门加快履行审查、报批程序，力争年内基本完成。控制性详细规划经市政府批准后，土地储备机构或拟划拨土地用地单位及时向规划部门申领规划条件，提供完备资料；规划部门加快办理，力争1个月内基本办结，国土部门按计划供应土地。

2. 在推进城乡规划土地管理“六统一”范围内，2013年前

征而未供土地，符合《划拨用地目录》的项目用地，供地时划拨权益价按市场指导价进行确定。凡是由用地单位支付补偿安置等各项费用，按程序经核定支付费用高于划拨权益价的，支付费用确认为划拨权益价，用地单位不再另行支付；按程序经核定已支付费用低于划拨权益价的，用地单位按划拨权益价补足差价。

在“六统一”范围外区域符合上述情况的用地，参照执行。

3. 对于需统一开发建设的边角余地或合理使用土地需部分置换的地块，有关部门征求规划部门意见时，规划部门出具认定意见。认定意见为应统一开发建设，不具备单独出具规划条件或者要办理地块是整体规划一部分的，经市或县（市）、上街区政府批准，可协议出让给相邻土地使用权人，并由规划部门出具统一规划地块的整体规划条件（规划设计条件通知书或工作告知函），附图明确整体地块和小地块位置，土地部门签订原出让地块的补充合同（纳入小地块）。用地单位办理统一规划地块的整体《建设用地规划许可证》，国土部门办理统一规划地块的整体《国有建设用地使用权证》。

### （三）未供即用土地

1. 对由政府投资建设的道路与交通设施（不包括社会停车场）、绿地与广场、公用设施等城市基础设施、公共设施用地，超过2年追诉时效的，在完善国土、规划、建设等手续时不再处罚。《国有建设用地划拨决定书》可直接核发给政府相关部门、政府投融资公司或开发区管委会；对道路绿化带等用地以及不能

利用的边角地，暂作归并处理。

2. 经相关部门认定符合规划、国土、建设、消防、地震、人防、文物等要求的医院、部队、学校（不包括高等院校）等公益项目用地，超过2年追诉时效的，在完善国土、规划、建设等手续时不再处罚。符合《划拨用地目录》的，经市或县（市）、上街区政府批准可按划拨方式供地，划拨权益价按经核定的已支付土地取得成本认定，不再另行收取；不符合《划拨用地目录》的，可按协议出让方式补办供地手续。

3. 对未供即用的高等院校用地，由各县（市、区）政府、开发区管委会通知高等院校限期办理相关手续。对按规定申请办理手续的高等院校，各县（市、区）政府、开发区管委会召集发展改革、规划、国土、建设、消防、地震、人防、文物等相关部门，通过集中办公形式研究解决土地的前期审批工作。经相关部门认定符合要求、超过2年追诉时效的，在完善国土、规划、建设等手续时不再处罚。划拨权益价按经核定的已支付土地取得成本认定，不再另行收取；对未按规定申请办理手续的，依法处罚后，按现行规定收取划拨权益价及相关规费后补办相关手续。

#### （四）供而未用土地

1. 符合下列条件之一的，可认定为政府及其有关部门原因造成的土地闲置：

（1）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、规定的期限和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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 权属登记重叠或权属不清，致使用地单位或个人无法动工开发的；

(5) 政府及有关部门书面告知用地单位或个人停止施工的，但因用地单位或个人违法行为导致的除外；

(6) 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；

(7) 因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

(8) 政府及其有关部门的其他行为。

凡因政府及有关部门原因造成的土地闲置，用地单位或个人持政府及其有关部门出具的书面证明与市或县（市）、上街区国土资源主管部门协商，选择下列方式处置：

(1) 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；

(2) 调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件办理用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴土地价款。属于工业、仓储改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营

性用地的，由土地储备机构统一收购按照新的规划用途挂牌出让；

(3) 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 2 年；

(4) 协议有偿收回国有建设用地使用权；

(5) 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他价值相当、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。

2. 由企业自身原因造成土地闲置的，按照下列方式处理：

(1) 未动工开发满 1 年的，由市或县（市）、上街区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 20% 征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

(2) 未动工开发满 2 年的，由市或县（市）、上街区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。



2006 年之前符合上述情况的土地，可参照本处理意见执行。

本意见自发布之日起施行，此次建设用地征供用集中清理处置专项行动结束后自行失效。

2014 年 9 月 2 日

---

主办：市国土资源局

督办：市政府办公厅二处

---

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2014年9月4日印发

---

