



云阳县人民政府 印发云阳县国有建设用地批 后监管办法的通知

云阳府发〔2010〕51号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，各单位：

《云阳县国有建设用地批后监管办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一〇年五月二十日

云阳县国有建设用地批后监管办法

第一条 为加强国有建设用地批后监管工作，推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》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）等法律法规和政策规定，制定本办法。

第二条 本办法所称国有建设用地批后监管，是指国有建设用地从批准供地到项目竣工验收期间，依照国有建设用地批准文件、划拨决定书、出让合同等，对土地使用权人使用土地情况进行监督管理。

第三条 县土地行政主管部门负责全县国有建设用地批后监管的管理工作。

县财政局、县城乡建委、县规划局等相关部门，按照各自职责共同做好国有建设用地批后监管工作。

第四条 国有建设用地批后监管的主要内容：

- （一）是否按照规定的时限开工、竣工；
- （二）是否按照规定的用途使用土地；
- （三）是否存在土地闲置行为；
- （四）是否完成规定的投资强度；



（五）改变用途或提高容积率的，是否按规定办理相关批准手续、补缴土地有偿使用费等；

（六）是否非法转让土地使用权；

（七）其他需要列入监管的事项。

第五条 建立建设用地批后公示制度。国有建设用地批准文件、划拨决定书下发或出让合同等签订后，土地使用权人应在宗地现场显著位置设置用地信息公示牌，将国有建设用地批准文号（划拨决定书或出让合同号）、用途、面积、四至边界、容积率、开工日期、竣工日期、监管机构、举报电话等内容进行公示，方便社会监督。

第六条 建立建设用地批后监管警示制度。土地使用权人有可能违规违约使用土地以及造成土地闲置的，县土地行政主管部门应当向土地使用权人发出书面警示通知，提醒土地使用权人依照规定及合同的约定使用土地。

第七条 完善建设用地批后审查把关制度。县土地行政主管部门在办理土地转让、改变用途审批以及抵押、变更登记等手续时，一并审查该宗土地的批后使用情况。有违规违约使用土地行为的，应查处后再按规定办理相关手续。

第八条 完善建设项目竣工验收制度。将土地使用权人用地中履行国有建设用地批准文件或划拨决定书、出让合同情况，作



为建设项目竣工验收的一项重要内容。对验收合格的，县土地行政主管部门出具土地利用核验合格意见书。没有县土地行政主管部门的核验意见，或者核验不合格的，不得通过竣工验收。

第九条 有下列情形之一的，按闲置土地依法处置：

（一）超过国有建设用地划拨决定书、出让合同规定的动工开发建设期限未动工的；

（二）国有建设用地划拨决定书和出让合同未规定或约定动工开发建设日期的，自国有建设用地划拨决定书或出让合同生效之日起满一年未动工开发的；

（三）已动工开发建设但开发建设的用地面积占应当动工开发建设总用地面积不足 $\frac{1}{3}$ ，或者已投资但投资额（不含土地取得成本）不足总投资额（不含土地取得成本）的 $\frac{1}{4}$ ，且未经批准中止开发建设连续满一年的；

（四）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十条 对拟认定的闲置土地，由县土地行政主管部门将查明的事实、认定依据等情况书面告知土地使用权人。土地使用权人有异议或要求听证的，县土地行政主管部门应当作出解释或组织听证。

第十一条 对认定的闲置土地，由县土地行政主管部门拟定处置方案报经县政府批准后组织实施。



土地闲置有政府原因的，在拟定处置方案时应通知土地使用权人参与；已设定抵押权或已被司法机关依法查封的，还应通知抵押权人及相关司法机关参与。

第十二条 土地闲置满两年依法应当无偿收回的，必须无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置，以充分利用土地。

经批准收回使用权的闲置土地，已经设定抵押权的，可以采取为债权人重新担保等方式解除抵押；已经司法机关查封的，可以协调司法机关、当事人解除查封，采取其他适当方式保障债权人的权利。

第十三条 土地闲置满一年不满两年，属于出让用地的，按出让价款的 20%征收土地闲置费；属于划拨用地的，按划拨价款的 20%征收土地闲置费，没交划拨价款的，按土地成本的 20%征收。

土地使用权人未按时缴纳土地闲置费的，县土地行政主管部门责令限期缴纳；拒不缴纳的，申请人民法院强制执行。

第十四条 土地闲置费属于政府非税收入，其票据、管理、监督等按政府非税收入管理的有关规定执行。



土地闲置费全额纳入同级政府一般预算,实行“收支两条线”管理。

第十五条 土地使用权人未按照批准用途使用土地的,县土地行政主管部门应当责令限期改正;拒不改正的,责令交还土地,并依法予以处罚。

未经批准擅自变更容积率等规划条件的,由相关部门依法处理。

确需变更土地用途或提高容积率的,必须符合城市规划,并经批准后,重新核发划拨决定书或签定出让合同补充协议,补缴有偿使用土地等相关费用。

第十六条 投资强度未达到合同约定标准的,土地使用权人要按照合同约定缴纳违约金,并继续履约。

第十七条 土地使用权人非法转让土地使用权的,由县土地行政主管部门依法没收违法所得,可以并处罚款。

第十八条 临时用地超期使用的,县土地行政主管部门应当责令当事人退还土地,并恢复原貌;拒不退还的,责令限期退还,并依法予以处罚。

第十九条 县土地行政主管部门的监管工作人员在监管工作和执法过程中,可以采取下列措施:

(一) 询问当事人及其证人;

- (二) 现场勘测、拍照、摄像；
- (三) 查阅、复制土地使用权人的有关文件和资料；
- (四) 要求土地使用权人就有关土地利用情况作出说明。

第二十条 本办法自二〇一〇年五月一日起施行。