

省政府办公厅关于非农业建设用地 清查中有关问题处理意见的通知

苏政办发〔1997〕139号 1997年9月24日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

全省非农业建设用地清查已进入到自查自纠和重点抽查阶段。这次清查中发现的各类违法用地问题比较多，情况也比较复杂，处理时涉及的政策性比较强。为了保证工作顺利实施，现就清查中有关问题的处理意见通知如下：

一、关于这次清查处理总的原则

各级政府要严格按照国家法律、法规和省委、省政府下发的苏发〔1997〕8号、苏政发〔1996〕84号、苏政办发〔1996〕196号、209号、218号和〔1997〕75号及本文件规定，切实抓好对清查中发现的违法用地等问题的处理，确保清查工作不走过场。在处理时要本着尊重历史，面对现实，严肃法纪，实事求是，有利于保护耕地、合理利用土地，有利于促进经济发展、维护社会稳定的原则进行。通过清查处理，切实解决一些历史遗留问题，进一步规范建设用地和管理行为。经审查符合补办条件的违法用地，要限期予以补办。

二、关于补办用地手续时涉及立项问题的处理

凡项目已经建成的，补办用地手续时，不重新立项，但应附营业执照和经市、县行业主管部门确认的项目情况说明；尚未建成的项目，补办用地手续时，应附具县级以上有权部门的立项批准文件。

三、关于补办用地手续时涉及规划问题的处理

基本农田保护区内的违法用地，凡在1996年7月18日之前发生的，按一般违法用地处理，补办用地手续，在发土地使用证时，注明今后翻、扩建时无条件迁出。在1996年7月18日之后发生的，按《江苏省基本农田保护条例实施办法》进行处理。

对发生在城、乡建设规划区内尚未取得建设规划许可的违法用地，由市、县(市)国土管理部门会同规划主管部门组织联合办公或出具会办单征求规划部门意见，规划部门要及时办理。经规划主管部门审定认为必须拆除的，由规划部门组织实施拆除；不符合规划但近期可暂不拆除的，补办临时用地手续，实施规划需要时，无条件无偿拆除；符合规划的，本着过去从宽，今后从严的原则，依法补办手续。

四、关于补办用地手续时的土地规费处理

补办用地手续时的规费征收，按苏发〔1997〕8号、苏政办发〔1996〕196号等文件规定执行。1996年7月省耕地保护工作会议前发生的违法用地，按用地发生时的土地规费项目和标准征收。省耕地保护工作会议以后发生的违法用地按现行的土地规费项目和标准征收。在本次清查中逃避补办的，一经发现，即按规定从严查处；准予补办用地手续的，按补办当时的土地规费项目和标准征收。国土管理部门不代收土地规费以外规费，补办后将补办清单，抄告计划、规划、财政等部门按规定处理。省耕地保护工作会议以前通过群众集资、捐资等途径建设的乡村道路、水利、中小学校、敬老院等公益事业违法用地的补办，有材料证明明确属集资、捐资的，除按规定低限收取土地管理费外，其他有关土地规费按土地审批权限审核批准后可予以免收。

停产、半停产、濒临倒闭等困难企业补办用地手续时，缴纳土地规费有困难的，可由企业提出申请，经有批准权的国土管理部门审核同意，签订土地规费缓交协议，对项目用地进行登记，待缴纳规费后，领取用地批文，办理登记发证。

违法占用耕地从事非农业建设的单位和个人，在补办用地手续时，必须按照规定缴纳耕地占用税。

五、关于有关违法用地补办手续的主体

补办用地手续，原则上按照“谁用地或谁主管，谁补办”的原则确定主体。

交通道路用地：县级以上公路、航道等交通工程违法用地，由市、县(市)交通主管部门申报补办用地手续；乡(镇)、村道路由乡(镇)政府申报补办，村内道路由村委会或村集体经济组织申报补办。

水利工程用地：县(含县级)以上水利工程用地，由所在市、县(市)水利部门申报补办；乡(镇)小型水利工程用地，由乡(镇)政府申报补办；村属水利工程用地，由村集体经济组织或村民委员会申报补办。

跨乡(镇)的交通、水利工程用地，由县级交通、水利主管部门负责申报补办。

城乡集贸市场包括各类专业市场用地，谁建设、谁主管、谁申报补办。

各类公益事业用地，由主管或承办建设单位负责申报补办用地手续。

文件选编

国营场圃内的违法用地,由土地使用者申报,由当地县级土地管理部门依法处理,场圃管理机关协助。

六、关于买卖和非法转让土地建房或搞房地产开发的处理

房地产开发项目补办用地,应区别不同的时段,采用不同供地方式补办用地手续。在苏政发〔1993〕42号文下发(1993年3月17日)前用地的,可以行政划拨供地补办;在1993年3月17日后用地的,一律补办征用出让手续。其中实施小城镇建设占用集体土地的,依法补办用地手续时,可按“转权让利”方式处理。即土地所有权征为国有,土地使用权出让给开发企业,土地收益除留给被征地村、组依法补偿外,其余乡(镇)开发企业按规定补交有关土地税费。

将集体土地通过买卖和非法转让给他人建私房不能拆除的,其占用的土地应补办用地手续。建房人已有宅基地的,原宅基地依法收归集体所有。暂不能退地的,要对多占的宅基地征收临时用地租金。

1992年8月3日后,房地产开发企业与划拨土地使用者,通过私下协议利用划拨土地搞房地产开发的,对其中发生土地使用权转让的部分,要按规定补办土地出让手续,补交出让金。对主动申报补办的,可不作处罚;隐瞒不报或拒不补办的,要依法从严查处。

七、关于闲置土地的处理

对闲置土地的处理,要以调整利用为主。已办理征用、出让手续的建设用地,因项目资金不落实等原因,短期内难以开发建设,造成部分或全部土地闲置的,可由国土管理部门以不高于原价的价格收购,再重新出让,也可由国土管理部门先行招商引资,在明确出让意向后,向受让方收回土地使用权重新出让,

并给原受让方一定的经济补偿。其中对开发商以炒卖“地皮”为目的,闲置超过两年的,要依法收回使用权,重新调整利用。

对擅自圈占造成闲置的土地,一律拆除复耕。

破产倒闭企业违法占用的土地,由市、县国土管理部门责令退原集体经济组织恢复耕种,或优先安排新的建设单位利用,办理用地手续。

闲置土地一时难以调整作为其他建设用地的,要及时组织复垦种植,难于复耕的,由市、县国土管理部门造册登记,在今后调整利用。

八、关于违法委托和越权审批土地的处理

因擅自下放土地审批权而造成超越法定权限审批土地的批准文件一律无效。其中1994年2月22日前发生的,应抓紧申请按规定权限补办用地文件,完善手续;1994年2月23日后发生的,要一律按省人大常委会重新修订的《江苏省实施〈土地管理法〉办法》规定的用地审批权限和程序,重新补办手续。有关规费本着不重复征收原则处理。

凡越权或化整为零非法批准的土地,无论征用、划拨、出让土地,批准文件一律无效,应依法重新办理报批手续。土地规费已按规定征收并结算的,补办时不再重复征收。

非政府国土管理部门批准占用土地的,其批准文件和已签订的用地合同无效。

对未经原批准机关同意擅自改变土地用途,或者不按土地使用权出让合同约定的土地使用条件使用土地的;或者未达到法律、法规或土地使用权出让合同规定的转让条件非法转让土地使用权的,都属于土地违法行为,要区别情况,按省耕地保护会以前发生的从宽,以后发生的从严的原则依法处理。

特此通知,请认真贯彻执行。