西区街道闲置土地处置工作规则

（征求意见稿）

为进一步深化行政审批制度改革，精简审批环节，提高非住宅类闲置土地处置效率，促进西区街道经济社会高质量发展，根据有关工作安排，现结合我街道实际情况，制定本工作规则：

一、工作原则及目标

坚持“依法依规，实事求是，分类施策，促进利用”的原则，合法有效处置闲置土地，重点盘活产业用地，提高土地利用效率，避免产生新的低效用地，为西区街道经济高质量发展提供用地保障。

二、组织架构

成立西区街道闲置土地处置工作领导小组（以下简称“领导小组”），组长由西区街道办事处主任担任，副组长由分管自然资源和分管经济的党政班子成员以及中山市自然资源局第一分局负责闲置业务处置的科室负责人担任，组长可授权副 组长召集各成员单位召开西区街道闲置土地处置联席会议。

成员单位包括中山市自然资源局第一分局、西区街道城市建设和管理局、西区街道发展改革和统计局、西区街道工业信息和科技商务局、西区街道综合治理办公室（司法所）、中山市财政局西区分局、中山市场监督管理局西区分局、西区街道生态环境保护局、中山市税务局西区税务分局。各成员单位安排1名业务代表作为日常工作联络员，负责对接具体工作。

领导小组下设办公室，办公室设在西区街道城市建设和管理局，由西区街道城市建设和管理局负责统筹闲置土地处置业务的日常工作，并协调各成员单位的具体工作。办公室主任由西区街道城市建设和管理局负责人担任。

若因工作调整发生人员变动，由相应负责人进行替补。

三、职责分工

（一）西区街道城市建设和管理局。负责统筹非住宅类闲置业务的日常工作，包括但不限于对涉嫌闲置土地的调查和认定等相关工作；对接中山市自然资源局和中山中山市自然资源局第一分局等相关业务部门；开展非住宅类闲置土地的前期审批工作；收集非住宅类闲置土地处置方案、跟进落实非居住类闲置土地的处置，并在召开闲置土地处置联席会前，与权利人明确处置方案、建设开发方案及相关建筑指标，同时协助西区街道工业信息和科技商务局督促权利人提交投资开发方案，并对其进行审查，确保用地开发方案符合城乡规划及西区街道的产业布局和发展。

1. 西区街道发展改革和统计局。负责对涉及的规上限上企业（除工业和商贸流通企业以外）的相关情况进行核实，同时跟进落实规上限上企业（除工业和商贸流通企业以外）闲置土地的处置，并在召开闲置土地处置联席会前，会同西区街道工业信息和科技商务局、西区街道城市建设和管理局督促权利人明确处置方案、开发方案、投资开发方案，并对其进行审查，确保用地开发方案符合我街道的产业布局和发展，同时协助西区街道工业信息和科技商务局根据投资开发方案和《项目履约监管协议》做好后续的监管工作。
2. 西区街道工业信息和科技商务局。负责对涉及规上的工业及商贸流通企业的相关情况进行核实，同时跟进落实规上工业及商贸流通企业闲置土地的处置，并需在召开闲置土地处置联席会前，牵头组织西区街道发展改革和统计局、西区街道城市建设和管理局，根据《关于加强工业用地控规调整项目监管的通知》（通知〔2022〕144号）要求，与权利人明确投资开发方案，落实经济指标；闲置土地处置联席会通过后，与产权人签订《项目履约监管协议》；会同西区街道发展改革和统计局根据投资开发方案和《项目履约监管协议》做好后续的监管工作。

（四）西区街道综合治理办公室（司法所）。负责对闲置土地处置的程序和适用的法律法规进行监督指导，协调处理因闲置认定而引起的行政复议及行政诉讼案件。

（五）中山市财政局西区分局。负责涉及征缴闲置费等费用预算及非税收入核算。

（六）西区街道生态环境保护局。负责督促用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的土地使用权人开展土地污染状况调查，并落实环境管理。

（七）中山市税务局西区税务分局。负责税务方面的核查 。

（八）中山市自然资源局第一分局。对闲置土地处置工作提供业务指导、监督，并对具体的闲置土地案件进行审查、协调。

四、适用范围

（一）超出出让合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的非住宅类用地。

（二）出让合同或划拨决定书未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，自实际交付土地之日起一年为动工开发日期，满一年未动工开发的非住宅类用地。

（三）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 25%，中止开发建设连续满一年的非住宅类用地。

五、工作流程

（一）闲置土地调查。由西区街道城市建设和管理局负责向权属人明晰相关的政策法规、业务办理流程以及办理业务所需的资料，并待权属人提交资料后，做好前期审批工作，具体包括审批材料整理和提交、发出《闲置土地调查通知书》、现场勘测、调查取证等。

（二）闲置土地认定。对经中山市自然资源局第一分局审核认定为闲置土地的，由西区街道城市建设和管理局负责协助中山市自然资源局第一分局向权属人发出《闲置土地认定书》，同时按程序上报或公开；对经审核不认定为闲置的，由中山市自然资源局第一分局出具同意申请办理相关业务的情况说明。

1. 闲置土地处置。

1、分类处置。西区街道城市建设和管理局根据市自然资源局第一分局的出具的《闲置土地认定书》以及认定材料分类进行闲置土地处置工作：

（1）政府原因闲置土地处置：对经认定为政府原因（包括但不限于规划不符、道路占用、维稳原因）造成的非住宅类闲置土地，由西区街道城市建设和管理局负责根据《关于闲置土地认定审核及处置工作委托给相关街道办事处的通知》的相关规定落实相应的闲置土地处置方案，并提交至区街道闲置土地处置联席会议进行审议以及将闲置土地处置方案上报至中山市自然资源局第一分局进行备案归档。

（2）自身原因闲置土地处置：对经认定为自身原因造成的闲置土地，且需征缴土地闲置费的，由中山市自然资源局确定土地闲置费征缴金额，并向相关权属人发出《征缴土地闲置费决定书》，同时敦促行政相对人履行《征缴土地闲置费决定书》确定的征缴义务，若行政相对人在法定期限内不履行征缴义务的，将依法申请强制执行。

2、协商闲置土地处置方案和投资开发方案。因政府原因造成的闲置土地，要求西区街道城市建设和管理局根据市自然资源局出具的《闲置土地认定书》以及闲置原因，与土地权利人协商闲置土地处置方案；西区街道工业信息和科技商务局牵头组织西区街道发展改革和统计局、西区街道城市建设和管理局，根据《关于加强工业用地控规调整项目监管的通知》（通知〔2022〕144号，下称《通知》）等要求，与土地权利人协商投资开发方案（具体包括但不限于产业类型、年税收和产值、区域位置、企业未来发展方向）。

因自身原因造成的闲置土地，要求西区街道城市建设和管理局在发出《征缴土地闲置费决定书》前，由西区街道工业信息和科技商务局根据《通知》牵头组织西区街道发展改革和统计局和西区街道城市建设和管理局与权属人协商投资开发方案。

3、闲置土地处置方案和投资开发方案的初步审查。在召开闲置土地处置联席会议前，由西区街道城市建设和管理局组织西区街道工业信息和科技商务局和西区街道发展改革和统计局对权利人提交的闲置土地处置方案以及投资开发方案进行初步审查。（1）通过审议的，由西区街道城市建设和管理局组织材料报呈街道闲置土地处置联席会议进行集体审议。（2）闲置土地处置方案未通过审查的，由西区街道城市建设和管理局牵头与权利人再次协商确定；（3）投资开发方案未通过审查的，由西区街道工业信息和科技商务局牵头与权利人再次协商确定。

1. 召开街道闲置土地处置联席会议。西区街道城市建设和管理局负责根据初步审查情况召开闲置土地处置联席会议，对每宗用地的闲置土地处置方案以及投资开发方案进行联席会议集体审议。同时对于未通过初步审查的用地，要求综治办（司法所）同步做好诉讼的风险评估。

（五）签订监管协议。通过街道闲置土地处置联席会议审议的，由西区街道工业信息和科技商务局负责根据投资开发方案与权利人签署《项目履约监管协议》，落实各项经济指标和建筑指标；由西区街道城市建设和管理局负责将闲置土地处置方案上报至市自然资源局第一分局进行备案以及落实后续业务的办理。

（六）闲置土地调查、认定、非居住类闲置土地处置工作业务档案整理。由西区街道城市建设和管理局根据工作要求协助市自然资源局做好归档工作。

（七）落实跟踪后续土地开发。待完成闲置业务的办理后，由西区街道发展改革和统计局、西区街道工业信息和科技商务局根据《项目履约鉴管协议》做好监管工作。