

2012年11月19日

みずほコーポレート銀行（中国）有限公司

中国アドバイザー一部

—不動産政策関連—

みずほ中国 ビジネス・エクスプレス

(第242号)

国土資源部、 遊休地の処理に関する弁法を改訂 ～過去の通達を反映、手続を具体化～

平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

国土資源部はこのほど、『遊休地処理弁法』（国土資源部令第53号、以下『弁法』という）を公布しました。同部が1999年4月に公布した『遊休地処理弁法』（国土資源部令第5号、以下『5号令』という）を改訂したもので、国有建設用地¹の使用権を取得してから一定期間を経ても開発に着手しない場合、土地遊休費の徴収や使用権の無償回収を行うこと等を規定。2012年7月1日より施行しています。

□ 土地投機取締りを繰り返し要求

中国では近年、不動産価格の高騰が社会問題になっていますが、高騰する原因の1つに土地投機行為があります。取得した土地を長期間にわたって意図的に放置し、土地価格の値上がりを待つ不動産開発業者が少なくありません。その結果、土地が有効利用されず、市場への土地供給が停滞して、不動産価格のさらなる上昇につながっています。

そこで、国務院と国土資源部は、不動産市場に対するマクロ調整政策の一環として、たびたび通達を出して遊休地管理の強化を促しています（図表1参照）。これらの通達では、『5号令』の第4条、すなわち「払下契約で約定した着工・開発日を超えて1年に達しても着工・開発していない場合、土地使用権払下金の20%以下に相当する土地遊休費を徴収でき、2年に達しても着工・開発していない場合、土地使用権を無償で回収できる」という規定を厳格に執行し、土地の困い込みや投機を厳しく調査して処分するよう、関連部門に繰り返し要求しています。

『弁法』は、上記の通達等を反映して『5号令』から大幅に加筆、修正しています。遊休地の処理手続フローをより具体化させたほか、罰則以外の処理方法（開発期限の延長や土地の交換等）を採用でき

¹ 社会主義公有制を採用している中国の土地は、用途別に「農用地」「建設用地」「未利用地」に分けられます。「建設用地」は、「建築物、構造物を建造した土地を指し、都市・農村の住宅および公共施設用地、工鉱業用地、交通水利施設用地、観光用地、軍事施設用地等を含む」とされています（『中華人民共和国土地管理法』第4条）

るケースについて、都市計画変更等の外部要因により発生した遊休地に限定しています。また、国有地を管理する国土資源主管部門に対する法的責任も明記しました。

以下、『弁法』の主な規定内容について解説します。

【図表 1】遊休地の管理強化に関する国務院と国土資源部の主な通達

公布年月	通達名	遊休地に関する規定内容
06年5月	『 <u>「住宅供給構造の調整と住宅価格の安定化に関する建設部等の部門の意見」の転送についての国務院弁公庁の通達</u> 』 (国弁発[2006]37号)	「契約に約定した着工・開発日を超えて1年に達しても着工・開発していない場合、法に基づき高い基準で土地遊休費を徴収し、期限を設けて着工、竣工するよう責任をもって達成させなければならない。2年に達しても着工・開発していない場合、土地使用权を無償で回収する。 <u>契約に約定した期日に基づき建設に着手したが、開発・建設した面積が3分の1に達しない、または投資額が4分の1に達せず、かつ批准を経ずに開発・建設を中止して連続1年に達している場合、遊休地として処理する</u> 」(第2条第7項)
07年9月	『 <u>遊休地処置の強化に関する国土資源部の通達</u> 』 (国土資電発[2007]36号)	「 <u>土地遊休費は原則上、払下または割当土地価格の20%に基づき徴収し、法に基づいて無償回収できる場合、断固として無償回収する</u> 」(第1条)
08年1月	『 <u>用地の節約、集約の促進に関する国務院の通達</u> 』 (国発[2008]3号)	「土地の遊休が2年に達し、法に基づき無償回収すべき場合、断固として無償回収し、あらためて使用を手配する。法定の回収条件に合致しない場合、用途変更、等価交換、臨時使用の手配、政府備蓄への仕分け等の方法を採用し、遅滞なく処理し、十分に利用しなければならない」(第2条第6項)
10年1月	『 <u>不動産市場の平穏、健全な発展の促進に関する国務院弁公庁の通達</u> 』 (国弁発[2010]4号)	「国土資源部門は、土地払下代金の徴収を厳格化し、契約の執行監督管理を深化させ、遊休地に対する調査、処理を強化し、法規に違反した土地利用および土地の囲い込み、土地投機行為を厳しく調査・処分しなければならない」(第3条第6項)
10年4月	『 <u>一部都市の住宅価格の急激な上昇を断固として抑制することに関する国務院の通達</u> 』 (国発[2010]10号)	「国土資源部門は、特別取締りおよび徹底整理を強化し、厳格に法に基づいて土地遊休および土地投機行為を調査・処分し、合わせて <u>法規違反行為がある企業による新たな土地の買入れを制限する</u> 」 「土地の遊休および土地投機行為が存在する不動産開発企業に対し、 <u>商業銀行は新たな開発プロジェクト貸付を行ってはならず、証券監督部門はその上場、再融資および重大な資産整理の批准を一時的に停止する</u> 」(第5条第8項)
10年9月	『 <u>不動産用地および建設のマクロ調整管理のさらなる強化に関する国土資源部と住宅都市農村建設部の通達</u> 』 (国土資発[2010]151号)	「土地の囲い込み、土地投機による遊休地行為を厳格に調査・処分する。省級の国土資源主管部門は効果的な措置を採用し、市・県の国土資源主管部門に遊休地の精査、処理を加速するよう督促しなければならない。 <u>企業自身の原因により発生した土地遊休に対し、法に基づき断固として調査・処分しなければならない</u> 」「 <u>法律・法規・規定の土地譲渡条件に達せずに譲渡した不動産用地等の土地囲い込み、土地投機行為は、遅滞なく法に基づき厳しく調査・処分し、法に基づき違法所得を没収し、合わせて罰金に処さなければならない</u> 」(第6条第1項)

(関連規定に基づき、中国アドバイザー一部作成)

□ 遊休地の定義

『弁法』は、処理の対象となる遊休地を次のように定義しています（第2条）。

『弁法』第2条

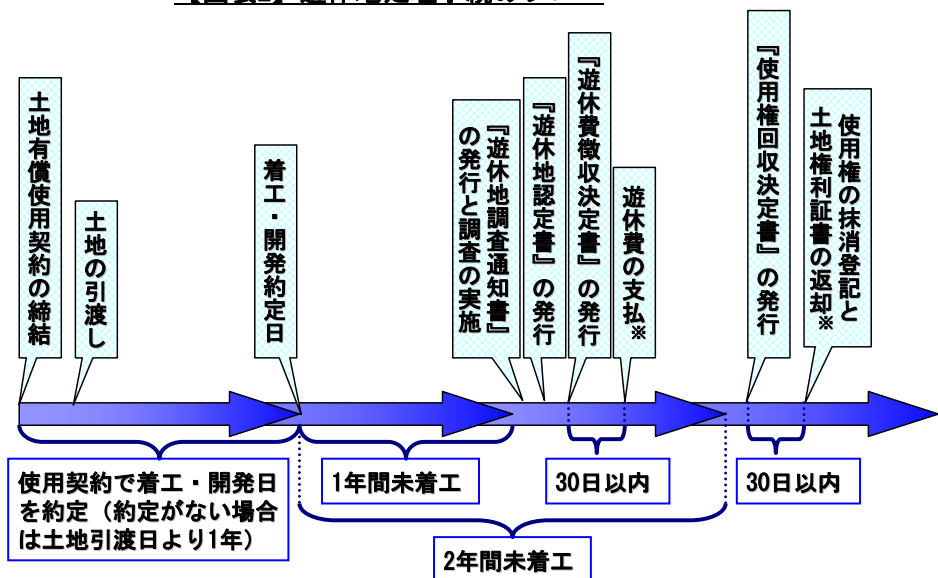
- 第1項** 本弁法がいう遊休地とは、国有建設用地の使用権者が国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書の約定、規定する着工・開発日を超えて1年に達しても着工・開発していない国有建設用地を指す。
- 第2項** すでに着工・開発しているが、開発した建設用地の面積が着工・開発すべき建設用地総面積の3分の1に満たない、または既存投資額が総投資額の25%に満たず、開発・建設を中止して1年を経た国有建設用地も、遊休地として認定できる。

第1項の状況は自動的に遊休地と認定されるとみられるのに対し、第2項の状況は「認定できる」としており、主管部門の裁量の余地を残しています。「着工・開発日」²は、国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書において明確に定めておかなければならないとされていますが、特殊な事情で明確に規定できない場合、「実際の土地引渡日より1年を着工・開発日とする」としています（第22条）。

□ 遊休地の処理手続フロー

市級、県級の国土資源主管部門は、遊休地の疑いを発見してから30日以内に、使用権者に『遊休地調査通知書』を発行して調査を実施し、遊休地と認定した場合には『遊休地認定書』を発行しなければなりません。使用権者が約定した着工日から1年を経過しても着工していない場合、『土地遊休費徴収決定書』を発行して土地代金の20%を土地遊休費として徴収し、2年を経過しても着工していない場合、『国有建設用地使用権回収決定書』を発行して使用権を無償で回収します（第14条、図表2参照）。『5号令』で「徴収（回収）できる」としていたのが、改訂後の『弁法』では「徴収（回収）する」と修正されており、関連通達を反映して強制力を増した表現になっています。

【図表2】遊休地処理手続のフロー



※決定に不服の場合、行政再審議の申請または行政訴訟の提起が可能
（『弁法』に基づき、中国アドバイザー一部作成）

² 「着工・開発」の前提条件は、「法に基づき施工許可証を取得した後、深い基礎ピットを掘削する必要があるプロジェクトは基礎ピットの開削を完了し、杭基礎を使用するプロジェクトはすべての杭基礎を打ち込み、その他のプロジェクトは基礎施工の3分の1を完成していること」（『弁法』第30条）と定義されています。また、「既存投資額」「総投資額」は、「国有建設用地使用権の払下価格、割当価格および国家に収める関連税金費用を含まない」（同上）とされています。

国有地の使用権者は、『土地遊休費徴収決定書』または『国有建設用地使用権回収決定書』を受け取ってから 30 日以内に、土地遊休費の支払、または使用権の抹消登記と土地権利証書の返却を行わなければなりません（第 17 条）。主管部門の決定に不服の場合、行政再審議の申請や行政訴訟の提起を行うことができます（同上）。使用権者がいずれの対応も行わない場合、主管部門は公告によって使用権を取り消すか、人民法院に強制執行を申請します（第 18 条）。

なお、主管部門は遊休地の処理が完了するまでの間、使用権者による新たな土地の使用権取得申請を受理できず、遊休地の払下や貸出、抵当権設定、登記変更を行うことができません（第 24 条）。

□ 政府行為による遊休地の発生

『弁法』は、企業自身の原因により発生した遊休地の管理を規定する一方で、都市計画の変更といった政府行為により企業が開発に着手できず、結果として建設用地が遊休地となってしまった場合の対応についても規定しています。「政府行為」とは、以下のような状況を指します（第 8 条）。

- ✓ 国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書が定めた期限・条件に基づいて、使用権者に土地が引き渡されなかった場合
- ✓ 政府の土地利用計画の修正により、国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書で定めた計画通りに開発できなくなった場合
- ✓ 国が打ち出した関連政策により、開発計画に修正を加える必要がある場合
- ✓ 陳情等により開発を開始できない場合
- ✓ 軍事管制や文物保護等の理由で開発できない場合
- ✓ 政府・政府関連部門のその他の行為

主管部門は、上記の原因で発生した遊休地の処理について使用権者と協議を行い、以下の方法で処理しなければなりません（第 12 条）。自然災害等の不可抗力で遊休地が発生した場合も、政府行為と同様に処理されます。

【図表 3】政府行為で発生した遊休地の処理方法

処理方法	留意点
開発期限の延長	補充協議書を締結し、着工日、竣工期限、違約責任を再度約定する。着工期限の延長は、補充協議書の締結日から最長で 1 年を超えてはならない。
開発計画の変更	政府の土地利用計画に基づき、新たな開発計画を立案し、その計画に基づいて土地代金を再計算する。
政府による臨時使用	プロジェクトの開発条件が整うのを待って、使用権者が開発を進める。期限は最長で 2 年を超えてはならない。
使用権の有償回収	
土地の交換	使用権者がすでに土地代金を支払い、プロジェクト資金を調達している場合、価値が相当で、用途が同様の別の国有建設用地と交換することができる。再度、土地払下契約を締結し、契約中に「交換土地」と注記を入れなければならない。
その他の処理方法	市・県の国土資源主管部門が実際の状況に基づき規定する。

（『弁法』に基づき、中国アドバイザー一部作成）

*

『弁法』の詳細につきましては、6 ページからの日本語仮訳および 14 ページの中国語原文をご参照ください。

【みずほコーポレート銀行（中国）有限公司 中国アドバイザー一部 月岡直樹】

(日本語仮訳)

国土資源部令 第 53 号

『遊休地処理弁法』は、2012 年 5 月 22 日の国土資源部第 1 回部務会議の修正を通過した。ここに公布し、2012 年 7 月 1 日より施行する。

部長 徐紹史
2012 年 6 月 1 日

『遊休地処理弁法』

(1999 年 4 月 26 日、国土資源部第 6 回部長事務会議を通過、
2012 年 5 月 22 日、国土資源部第 1 回部務会議で改訂)

第 1 章 総則

第1条 遊休地を効果的に処理、および十分に利用し、土地市場行為を規範化し、用地の節約と集約を促進するため、『中華人民共和国土地管理法』、『中華人民共和国都市不動産管理法』および関連法律、行政法規に基づき、本弁法を制定する。

第2条 本弁法がいう遊休地とは、国有建設用地の使用権者が国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書の約定、規定する着工・開発日を超えて 1 年に達しても着工・開発していない国有建設用地を指す。

すでに着工・開発しているが、開発した建設用地の面積が着工・開発すべき建設用地総面積の 3 分の 1 に満たない、または既存投資額が総投資額の 25% に満たず、開発・建設を中止して 1 年を経た国有建設用地も、遊休地として認定できる。

第3条 遊休地の処理は、土地利用の全体計画および都市・農村計画に合致し、法律・法規に則って、利用促進、権益保証、情報公開の原則に従わなければならない。

第4条 市・県の国土資源主管部門は、当該行政区域内の遊休地の調査・認定および処理業務の組織的な実施に責任を負う。

上級国土資源主管部門は、下級国土資源主管部門による遊休地の調査・認定および処理業務に対し、監督管理を行う。

第2章 調査および認定

第5条 市・県の国土資源主管部門は、本弁法第2条に規定する遊休地を構成する疑いがあることを発見した場合、30日以内に調査を展開して事実確認し、国有建設用地の使用権者に『遊休地調査通知書』を発送しなければならない。

国有建設用地の使用権者は、『遊休地調査通知書』を受け取ってから30日以内に、要求に基づいて土地の開発利用状況、遊休原因および関連説明等の資料を提供しなければならない。

第6条 『遊休地調査通知書』には、以下の内容が含まれる。

- (1) 国有建設用地の使用権者の氏名または名称、住所
- (2) 疑いのある遊休地の基本状況
- (3) 疑いのある遊休地の事実および依拠
- (4) 調査の主な内容および資料提出の期限
- (5) 国有建設用地の使用権者の権利および義務
- (6) 調査が必要なその他の事項

第7条 市・県の国土資源主管部門は、遊休地調査の職責を執行するとき、以下の措置を採用することができる。

- (1) 当事者およびその他の証人への聞き取り
- (2) 現場の調査測量、写真撮影、ビデオ撮影
- (3) 被調査者に関連する土地資料の調査、複製
- (4) 被調査者の地権および使用に関連する問題への説明要求

第8条 以下のいずれかの状況にあり、政府・政府関連部門の行為による着工・開発の遅れ発生に属する場合、国有建設用地の使用権者は市・県の国土資源主管部門に土地遊休原因の説明資料を提供しなければならず、審査・確認を経て事実であった場合、本弁法第12条、第13条の規定に基づき処理する。

- (1) 国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書が約定、規定した期限、条件に基づいて国有建設用地の使用権者に土地が引き渡されなかったため、プロジェクトの着工・開発条件が整わなくなった場合
- (2) 土地利用の全体計画、都市・農村の計画が法に基づいて修正されたことにより、国有建設用地の使用権者が国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書の約

- 定、規定する用途、計画および建設条件で開発できない場合
- (3) 国が打ち出した関連政策により、約定、規定する計画および建設条件に修正を加える必要がある場合
 - (4) 処理する土地が関係する大衆の陳情等により着工・開発することができない場合
 - (5) 軍事管制や文物保護等により着工・開発することができない場合
 - (6) 政府・政府関連部門のその他の行為

自然災害等の不可抗力により土地の遊休が発生した場合、前項の規定に基づき処理する。

第9条 調査を経て事実確認し、本弁法第2条が規定する条件に合致し、遊休地を構成する場合、市・県の国土資源主管部門は国有建設用地の使用権者に『遊休地認定書』を発行しなければならない。

第10条 『遊休地認定書』は、以下の事項を明記しなければならない。

- (1) 国有建設用地の使用権者の氏名または名称、住所
- (2) 遊休地の基本状況
- (3) 土地の遊休を認定した事実、依拠
- (4) 遊休原因および認定の結論
- (5) 説明が必要なその他の事項

第11条 『遊休地認定書』を発行した後、市・県の国土資源主管部門は公式サイト等の形式を通じて社会に対し遊休地の位置、国有建設用地の使用権者の名称、遊休期間などの情報を公開しなければならない。政府または政府関連部門の行為による土地遊休の発生に属する場合、遊休原因を公開すると同時に、合わせて書面で関連政府または政府部門に通知しなければならない。

上級国土資源主管部門は、遅滞なく下級国土資源主管部門が報告した遊休地情報を取りまとめ、公式サイト上で公開しなければならない。

遊休地の処理を完了するまで、関連情報は長期公開しなければならない。遊休地の処理を完了した後、地帯なく関連情報を削除しなければならない。

第3章 処置および利用

第12条 本弁法第8条が規定する状況により土地の遊休が発生した場合、市・県の国土資源主管部門

は国有建設用地の使用権者と協議し、以下の方法を選び処理しなければならない。

- (1) 着工・開発期限の延長。補充協議を締結し、あらためて着工・開発、竣工期限および違約責任を約定する。補充協議で約定した着工・開発日から、着工・開発期限の延長は最長で1年を超えてはならない。
- (2) 土地の用途、計画条件を調整する。新たな用途または新たな計画条件に基づいてあらためて関連用地手続を行い、合わせて新たな用途または新たな計画条件に基づいて土地代金を計算し、徴収または返却する。用途変更後の土地利用は、必ず土地利用の総合計画および都市・農村計画に合致していなければならない。
- (3) 政府による臨時使用の手配。元のプロジェクトの開発・建設条件が整うのを待ち、国有建設用地の使用権者があらためて開発、建設する。臨時使用を手配した日から、臨時使用の期限は最長で2年を超えてはならない。
- (4) 協議により有償で国有建設用地使用権を回収する。
- (5) 土地を交換する。すでに土地代金を支払い、プロジェクト資金を調達し、かつ計画が法に基づき修正され、遊休が発生した場合、国有建設用地の使用権者のためにその他の価値が相当で、用途が同様の国有建設用地と交換して、開発・建設を行うことができる。払下地に関しては、あらためて土地払下契約を締結し、合わせて契約中に交換土地と注記しなければならない。
- (6) 市・県の国土資源主管部門は、実際の状況に基づきその他の処理方法を規定できる。

前項第4号の規定を除き、着工・開発期間期間は新たな約定、規定の期間に基づきあらためて起算する。

本弁法第2条第2項に規定する状況の遊休地に合致する場合、本条が規定する方法に基づき処理する。

第13条 市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地の使用権者と協議して一致した後、遊休地の処理計画を立案し、同級人民政府に報告し、批准された後、実施する。

遊休地に抵当権が設定されている場合、市・県の国土資源主管部門は遊休地の処理計画を立案するとき、関係抵当権者に書面で通知しなければならない。

第14条 本弁法第8条に規定する状況を除き、遊休地は以下の方法に基づき処理する。

- (1) 着工・開発せずに1年を経過した場合、市・県の国土資源主管部門は同級人民政府に報告し、批准を経た後、国有建設用地の使用権者に『土地遊休費徴収決定書』を

発行し、土地払下または割当代金の20%に基づき、土地遊休費を徴収する。土地遊休費は、生産コストに含めてはならない。

- (2) 着工・開発せずに2年を経過した場合、市・県の国土資源主管部門は『中華人民共和国土地管理法』第37条および『中華人民共和国都市不動産管理法』第26条の規定に基づき、批准権を持つ人民政府に報告し、批准を経た後、国有建設用地の使用権者に『国有建設用地使用権回収決定書』を発行し、無償で国有建設用地の使用権を回収する。遊休地に抵当権が設定されている場合、同時に関係する土地抵当権者に写しを送付する。

第15条 市・県の国土資源主管部門は、本弁法第14条の規定に基づき土地遊休費の徴収、国有建設用地使用権の回収の決定を下す前に、国有建設用地の使用権者に聴取を申請する権利があることを書面で通知しなければならない。国有建設用地の使用権者が聴取を行うよう要求した場合、市・県の国土資源主管部門は『国土資源聴取規定』に基づき、法によって聴取を組織しなければならない。

第16条 『土地遊休費徴収決定書』および『国有建設用地使用権回収決定書』には、以下の内容が含まれていなければならない。

- (1) 国有建設用地の使用権者の氏名または名称、住所
- (2) 法律、法規または規定に違反した事実および証拠
- (3) 決定の種類および依据
- (4) 決定の執行方法および期限
- (5) 行政再審議の申請または行政訴訟の提起方法および期限
- (6) 決定を下した行政機関の名称と決定を下した期日
- (7) 説明が必要なその他の事項

第17条 国有建設用地の使用権者は、『土地遊休費徴収決定書』を受け取ってから30日以内に、規定に基づき土地遊休費を納めなければならない。『国有建設用地使用権回収決定書』を受け取ってから30日以内に、市・県の国土資源主管部門で国有建設用地使用権の抹消登記を行い、土地権利証書を返却しなければならない。

国有建設用地の使用権者は、『土地遊休費徴収決定書』および『国有建設用地使用権回収決定書』に不服の場合、法に基づき行政再審議を申請し、または行政訴訟を提起することができる。

第18条 国有建設用地の使用権者が期限を超えても行政再審議を申請せず、行政訴訟を提起せず、関

連義務も履行しない場合、市・県の国土資源主管部門は以下の措置を採用することができる。

- (1) 期限を超えて国有建設用地使用权の抹消登記を行わず、土地権利証書も返却しない場合、直接、公告にて国有建設用地使用权登記および土地権利証書を抹消する。
- (2) 人民法院に強制執行を申請する。

第19条 法に基づき回収した遊休地に対し、市・県の国土資源主管部門は以下の方法を採用して利用することができる。

- (1) 国家の土地供給政策に基づき、新たな国有建設用地の使用权者を確定し、開発利用する。
- (2) 政府の土地備蓄に入れる。
- (3) 耕作の条件が破壊されておらず、かつ短期間内に建設プロジェクトを手配できない場合、市・県の国土資源主管部門は関係する農村集団経済組織、単位または個人組織に委託して、耕作を再開する。

第20条 遊休地を法に基づいて処理した後、土地の帰属および土地の用途に変更が発生した場合、現場の現状に基づいてその年の土地変更調査において変更を行い、合わせて関連規定に基づき土地変更登記を行わなければならない。

第4章 予防および監督管理

第21条 市・県の国土資源主管部門による土地供給は、以下の要求に合致し、政府・政府関連部門の行為による土地遊休の発生を防止しなければならない。

- (1) 土地の権利が明らかであること
- (2) 住民の立退き補償を確実に執行していること
- (3) 法律・経済上の紛争がないこと
- (4) 区画の位置、使用の性質、容積率等の計画条件が明確であること
- (5) 着工・開発に必須のその他の基本条件を備えていること

第22条 国有建設用地使用权の有償使用契約または割当決定書は、プロジェクトの着工・開発、竣工日および違約責任等について明確な約定、規定を行っていないなければならない。着工・開発日の約定、規定は、着工・開発に必要な関連手続を行うための期限規定および実際の状況を総合的に考慮し、着工・開発のために合理的な期間をあらかじめ残しておかななければならない。

特殊な状況により、着工・開発日を約定、規定していない、または約定、規定が不明確である場合、実際の土地引渡日より1年を着工・開発日とする。実際の土地引渡日は、土地引渡確認書が確定する期日を基準とする。

第23条 国有建設用地の使用権者はプロジェクトの開発・建設期間において、市・県の国土資源主管部門にプロジェクトの着工・開発、開発進捗度、竣工等の状況を遅滞なく報告しなければならない。

国有建設用地の使用権者は、施工現場に建設プロジェクトの公示板を設置し、建設用地の使用権者、建設単位、プロジェクト着工・開発・竣工日および土地開発利用基準等を公示しなければならない。

第24条 国有建設用地の使用権者が法律・法規・規定および契約の約定、割当決定書の規定に違反し悪意の土地囲い込み、土地投機を行った場合、本弁法の規定に基づき処理を完了する前に、市・県の国土資源主管部門は当該国有建設用地の使用権者による新たな用地申請を受理してはならず、遊休と認定された土地の払下、貸出、抵当権設定および登記変更を行ってはならない。

第25条 市・県の国土資源主管部門は、当該行政区域内の遊休地情報を区画に基づき土地市場動態モニタリング監督管理システムに入力して届け出なければならない。遊休地が規定に基づき処理を完了した後、市・県の国土資源主管部門は遅滞なく当該区画の土地関連情報を更新しなければならない。

遊休地が規定に基づき届け出されていない場合、本弁法第12条が規定する方法を採用して処理してはならない。

第26条 市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地の使用権者の遊休地情報について金融監督管理等の部門に写しを送付しなければならない。

第27条 省級以上の国土資源主管部門は状況に基づき、遊休地の状況が深刻な地区に対し、土地利用の全体計画、土地利用の年度計画、建設用地の審査・批准、土地供給等の面で建設用地新規追加の制限、遊休地の開発利用促進の措置を採用できる。

第5章 法律責任

第28条 市・県の国土資源主管部門は、国有建設用地使用権の有償使用契約または割当決定書で約定、

規定した期限、条件で土地を国有建設用地の使用権者に引き渡さず、プロジェクトが着工・開発条件を整えられなくなった場合、法に基づき違約責任を負わなければならない。

第29条 県級以上の国土資源主管部門およびその業務人員が本弁法の規定に違反し、以下のいずれかの状況にある場合、法に基づき処分を下し、犯罪を構成する場合、法に基づき刑事責任を追究する。

- (1) 本弁法第 21 条の規定に違反し、土地を供給した場合
- (2) 本弁法第 24 条の規定に違反し、用地申請を受理し、土地登記を行った場合
- (3) 本弁法第 25 条の規定に違反し、遊休地を処置した場合
- (4) 法に基づき遊休地の監督検査の職責を執行せず、遊休地の調査、認定および処置業務において私情に囚われて不正行為を行い、職権を乱用し、職務を怠慢した場合

第 6 章 附則

第30条 本弁法における以下の用語の意味。

着工・開発：法に基づき施工許可証を取得した後、深い基礎ピットを掘削する必要があるプロジェクトは基礎ピットの開削を完了し、杭基礎を使用するプロジェクトはすべての杭基礎を打ち込み、その他のプロジェクトは基礎施工の 3 分の 1 を完成していること。

既存投資額、総投資額：国有建設用地使用権の払下価格、割当価格および国家に収める関連税金費用を含まない。

第31条 集団所有建設用地の遊休の調査、認定および処理は、本弁法の関連規定を参照して執行する。

第32条 本弁法は、2012 年 7 月 1 日より施行する。

(中国語原文)

国土资源部令 (第 53 号)

《闲置土地处置办法》已经 2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议修订通过，现予以发布，自 2012 年 7 月 1 日起施行。

部长 徐绍史
二〇一二年六月一日

闲置土地处置办法

(1999 年 4 月 26 日国土资源部第 6 次部长办公会议通过，
2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议修订)

第一章 总则

第一条 为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，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》及有关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人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的国有建设用地。

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二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

第三条 闲置土地处置应当符合土地利用总体规划和城乡规划，遵循依法依规、促进利用、保障权益、信息公开的原则。

第四条 市、县国土资源主管部门负责本行政区域内闲置土地的调查认定和处置工作的组织实施。

上级国土资源主管部门对下级国土资源主管部门调查认定和处置闲置土地工作进行监督管理。

第二章 调查和认定

第五条 市、县国土资源主管部门发现有涉嫌构成本办法第二条规定的闲置土地的，应当在三十日内开展调查核实，向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。

国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起三十日内，按照要求提供土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料。

第六条 《闲置土地调查通知书》应当包括下列内容：

- (一) 国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- (二) 涉嫌闲置土地的基本情况；
- (三) 涉嫌闲置土地的事实和依据；
- (四) 调查的主要内容及提交材料的期限；
- (五) 国有建设用地使用权人的权利和义务；
- (六) 其他需要调查的事项。

第七条 市、县国土资源主管部门履行闲置土地调查职责，可以采取下列措施：

- (一) 询问当事人及其他证人；
- (二) 现场勘测、拍照、摄像；
- (三) 查阅、复制与被调查人有关的土地资料；
- (四) 要求被调查人就有关土地权利及使用问题作出说明。

第八条 有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：

- (一) 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、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；
- (二) 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；
- (三) 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；
- (四) 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；
- (五) 因军事管制、文物保护等无法动工开发的；
- (六) 政府、政府有关部门的其他行为。

因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。

第九条 经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向

国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。

第十条 《闲置土地认定书》应当载明下列事项：

- (一) 国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- (二) 闲置土地的基本情况；
- (三) 认定土地闲置的事实、依据；
- (四) 闲置原因及认定结论；
- (五) 其他需要说明的事项。

第十一条 《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开闲置土地的位置、国有建设用地使用权人名称、闲置时间等信息；属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，应当同时公开闲置原因，并书面告知有关政府或者政府部门。

上级国土资源主管部门应当及时汇总下级国土资源主管部门上报的闲置土地信息，并在门户网站上公开。

闲置土地在没有处置完毕前，相关信息应当长期公开。闲置土地处置完毕后，应当及时撤销相关信息。

第三章 处置和利用

第十二条 因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

- (一) 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；
- (二) 调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；
- (三) 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两年；
- (四) 协议有偿收回国有建设用地使用权；
- (五) 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它价值相当、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；

(六) 市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。

除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。

第十三条 市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。

闲置土地设有抵押权的，市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

第十四条 除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

- (一) 未动工开发满一年的，由市、县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百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；
- (二) 未动工开发满两年的，由市、县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。

第十五条 市、县国土资源主管部门在依照本办法第十四条规定作出征缴土地闲置费、收回国有建设用地使用权决定前，应当书面告知国有建设用地使用权人有申请听证的权利。国有建设用地使用权人要求举行听证的，市、县国土资源主管部门应当依照《国土资源听证规定》依法组织听证。

第十六条 《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》应当包括下列内容：

- (一) 国有建设用地使用权人的姓名或者名称、地址；
- (二) 违反法律、法规或者规章的事实和证据；
- (三) 决定的种类和依据；
- (四) 决定的履行方式和期限；
- (五) 申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限；
- (六) 作出决定的行政机关名称和作出决定的日期；
- (七) 其他需要说明的事项。

第十七条 国有建设用地使用权人应当自《征缴土地闲置费决定书》送达之日起三十日内，按照规定缴纳土地闲置费；自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起三十日内，到市、县国土资源主管部门办理国有建设用地使用权注销登记，交回土地权利证书。

国有建设用地使用权人对《征缴土地闲置费决定书》和《收回国有建设用地使用权决定书》不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十八条 国有建设用地使用权人逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼，也不履行相关义务的，市、县国土资源主管部门可以采取下列措施：

- (一) 逾期不办理国有建设用地使用权注销登记，不交回土地权利证书的，直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书；
- (二) 申请人民法院强制执行。

第十九条 对依法收回的闲置土地，市、县国土资源主管部门可以采取下列方式利用：

- (一) 依据国家土地供应政策，确定新的国有建设用地使用权人开发利用；
- (二) 纳入政府土地储备；
- (三) 对耕作条件未被破坏且近期无法安排建设项目的，由市、县国土资源主管部门委托有关农村集体经济组织、单位或者个人组织恢复耕种。

第二十条 闲置土地依法处置后土地权属和土地用途发生变化的，应当依据实地现状在当年土地变更调查中进行变更，并依照有关规定办理土地变更登记。

第四章 预防和监管

第二十一条 市、县国土资源主管部门供应土地应当符合下列要求，防止因政府、政府有关部门的行为造成土地闲置：

- (一) 土地权利清晰；
- (二) 安置补偿落实到位；
- (三) 没有法律经济纠纷；
- (四) 地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确；
- (五) 具备动工开发所必需的其他基本条件。

第二十二条 国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书应当就项目动工开发、竣工时间和违约责任等作出明确约定、规定。约定、规定动工开发时间应当综合考虑办理动工开发所需相关手续的时限规定和实际情况，为动工开发预留合理时间。

因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。

第二十三条 国有建设用地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向市、县国土资源主管部门报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况。

国有建设用地使用权人应当在施工现场设立建设项目公示牌，公布建设用地使用权人、建设单位、项目动工开发、竣工时间和土地开发利用标准等。

第二十四条 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，依照本办法规定处理完毕前，市、县国土资源主管部门不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记。

第二十五条 市、县国土资源主管部门应当将本行政区域内的闲置土地信息按宗录入土地市场动态监测与监管系统备案。闲置土地按照规定处置完毕后，市、县国土资源主管部门应当及时更新该宗土地相关信息。

闲置土地未按照规定备案的，不得采取本办法第十二条规定的方式处置。

第二十六条 市、县国土资源主管部门应当将国有建设用地使用权人闲置土地的信息抄送金融监管等部门。

第二十七条 省级以上国土资源主管部门可以根据情况，对闲置土地情况严重的地区，在土地利用总体规划、土地利用年度计划、建设用地审批、土地供应等方面采取限制新增加建设用地、促进闲置土地开发利用的措施。

第五章 法律责任

第二十八条 市、县国土资源主管部门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、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，应当依法承担违约责任。

第二十九条 县级以上国土资源主管部门及其工作人员违反本办法规定,有下列情形之一的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一) 违反本办法第二十一条的规定供应土地的;
- (二) 违反本办法第二十四条的规定受理用地申请和办理土地登记的;
- (三) 违反本办法第二十五条的规定处置闲置土地的;
- (四) 不依法履行闲置土地监督检查职责,在闲置土地调查、认定和处置工作中徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的。

第六章 附则

第三十条 本办法中下列用语的含义:

动工开发:依法取得施工许可证后,需挖深基坑的项目,基坑开挖完毕;使用桩基的项目,打入所有基础桩;其他项目,地基施工完成三分之一。

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。

第三十一条 集体所有建设用地闲置的调查、认定和处置,参照本办法有关规定执行。

第三十二条 本办法自2012年7月1日起施行。

【ご注意】

1. **法律上、会計上の助言**:本資料記載の情報は、法律上、会計上、税務上の助言を含むものではありません。法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談ください。
2. **秘密保持**:本資料記載の情報の貴社への開示は貴社の守秘義務を前提とするものです。当該情報については貴社内部の利用に限定され、その内容の第三者への開示は禁止されています。
3. **著作権**:本資料記載の情報の著作権は原則として弊行に帰属します。いかなる目的であれ本資料の一部または全部について無断で、いかなる方法においても複写、複製、引用、転載、翻訳、貸与等を行うことを禁止します。
4. **免責**:
 - (1) 本資料記載の情報は、弊行が信頼できると考える各方面から取得しておりますが、その内容の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。弊行は当該情報に起因して発生した損害については、その内容如何にかかわらずいっさい責任を負いません。また、本資料における分析は仮定に基づくものであり、その結果の確実性或いは完結性を表明するものではありません。
 - (2) 今後開示いただく情報、鑑定評価、格付機関の見解、制度・金融環境の変化等によっては、その過程やスキームを大幅に変更する必要がある可能性があり、その場合には本資料で分析した効果が得られない可能性がありますので、予めご了承下さい。また、本資料は貴社のリスクを網羅的に示唆するものではありません。
5. 本資料は金融資産の売買に関する助言、勧誘、推奨を行うものではありません。