

土地估价师考试：闲置土地应当依法处置土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/551/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_551363.htm

[案例] 2005年7月，某市一工业企业通过协议出让，以1000万元的价格取得某国有土地使用权，并与市国土资源局签订了出让合同。取得的土地面积为3500平方米，其中应动工开发建设的面积为3000平方米，总投资额为1.5亿。该企业在当月取得了建设用地批准书后，随即开始动工建设。但由于资金问题，在投入了3000万元、已动工建设900平方米厂房后，于2006年7月起自行停止了建设。由于该块土地长期得不到开发利用，市国土资源局先后两次发文通知该企业到该局进行处理。2008年8月，市国土资源局对该企业作出无偿收回闲置土地的处罚。该企业不服，认为其已对该地块投入建设资金总计4000万元，并已在该土地上建设了900平方米的厂房，所以该土地应不属于闲置土地。

[疑惑] 闲置土地应当如何认定？对闲置土地应当如何处理？该市国土资源局对该企业的处罚是否正确？

[解析] 本案主要涉及闲置土地的认定和处置问题。关于闲置土地的认定根据《城市房地产管理法》第25条和《闲置土地处置办法》第2条规定，以下四种情形应当认定为闲置土地：一是超过国有土地有偿使用合同约定的动工开发建设日期，或者超过建设用地批准书规定的动工开发建设日期的；二是国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工建设的；三是动工开发建设但开发建设的总面积不足应动工开发建设总面积的1/3，

或者已投资额占总投资额不足25%，且未经批准中止开发建设连续满1年的；四是法律、行政法规规定的其他情形。本案中该企业虽已开工建设，但其开发建设的900平方米面积不足“应动工开发建设3000平方米总面积的1/3，已投资额3000万（不包括取得土地的费用）也不足总投资额1.5亿的25%，且自2006年7月起，该企业未经市国土资源局同意即中止开发建设已连续满一年以上，因此，该土地应认定为闲置土地。

关于闲置土地的处置 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）重申：土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。把土地估价师站点加入收藏夹 依照以上规定，本案中该企业的土地闲置已满2年，依法应当无偿收回，市国土资源局的做法是正确的。但值得注意的是，各级国土资源管理部门在依法处置闲置土地的同时，要注意与用地者的沟通、协调，这也是闲置土地能否顺利处置的关键。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com