海南省闲置农业用地处置规定

　　**第一条**　为了提高土地利用率，促进土地合理流转，加快处置闲置农业用地，根据有关法律、法规，结合本省实际，制定本规定。
　　**第二条**　通过出让、合作、承包、出租以及其他方式（农村集体经济组织、国有农场等土地使用权人内部承包的除外），实际连续占有国有或者集体所有农业用地满１年以上，未按约定用于农、林、牧、渔业生产且没有改变农业用地性质的土地，应当认定为闲置农业用地。
　　**第三条**　国有闲置农业用地的处置，由县级以上人民政府组织实施；集体所有闲置农业用地的处置，由乡（镇）人民政府组织土地所有权人实施。
　　权属不清的闲置农业用地，由县级以上人民政府土地行政主管部门依法确定土地权属后，依照前款的规定处置。
　　**第四条**　依法以出让、合作、承包、出租等方式，取得国有或者集体所有农业用地的土地使用权（承包经营权），未按合同约定的期限开发利用，或者合同、用地批准文件没有约定开发利用期限，但自合同或者用地批准文件生效之日起，全部或者部分土地连续撂荒２年以上的闲置农业用地，属于集体所有的土地，可以由土地所有权人无偿收回全部或者部分土地使用权（承包经营权）；属于已确定使用权的国有土地，可以由土地所有权人无偿收回全部或者部分土地使用权（承包经营权）后，退还原土地使用权人。
　　前款规定的闲置农业用地有下列情形之一的，可以按以下规定处置：
　　（一）用地符合土地利用总体规划，近期可以进行实质性开发利用的，由开发商申请，制定开发利用方案，报原批准机关批准后，可以延长开发期限。延长期限自批准之日起不得超过１年。到期仍未按批准的开发利用方案开发利用的，可以依法无偿收回土地使用权（承包经营权）。
　　（二）用地符合土地利用总体规划，已有部分地块用于农、林、牧、渔业生产的，经开发商申请，报经原批准机关批准，可以根据土地开发利用情况，重新划定用地范围，确定用地面积，其余部分仍然闲置的土地使用权（承包经营权）可以依法无偿收回。
　　（三）国有土地的农业项目用地经依法批准后，因政府或者政府部门迟延提供土地，致使土地闲置的，由开发商申请，报原批准机关批准后，可以相应延长项目开发期限。
　　（四）因政府调整用地规划、未履行或者未按期履行原已约定的义务，致使土地闲置，而开发商资金落实，近期可以进行实质性开发利用的，经双方协商同意，可以采取相应延长开发利用期限、调换用地等方式处置，并依法办理用地手续。
　　（五）因集体所有权人未履行或者未按期履行原已约定的义务，或者迟延提供土地，致使土地闲置的，按合同约定处理；合同没有约定的，经双方协商同意，可以采取延长１年开发利用期限、调换用地等方式处置。
　　**第五条**　依法取得国有或者集体所有土地使用权（承包经营权）的闲置农业用地，仍拖欠地价款（承包金），但闲置不满２年的，按出让、合作、承包、出租合同约定处理，合同没有约定的，可以按《[海南经济特区土地管理条例](http://code.fabao365.com/search/wd%3D%E6%B5%B7%E5%8D%97%E7%BB%8F%E6%B5%8E%E7%89%B9%E5%8C%BA%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%9D%A1%E4%BE%8B%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22%E6%90%9C%E7%B4%A2%EF%BC%9A%E6%B5%B7%E5%8D%97%E7%BB%8F%E6%B5%8E%E7%89%B9%E5%8C%BA%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%9D%A1%E4%BE%8B)》第三十六条、第五十七条的规定处置。
　　**第六条**　闲置农业用地中有下列情形之一的，批准文件或者当事人双方签订的合同、协议无效，占有的土地按土地管理有关法律、法规处置：
　　（一）未办理用地手续，只通过预交定金、部分地价款、签订合同或者协议等方式圈占的国有或者集体所有的农业用地；
　　（二）未经村民会议２/３以上成员或者村民代表会议２/３以上的代表同意，擅自出让、承包、出租或者与他人合作的集体所有农业用地；
　　（三）未经土地所有权人书面同意，越权签订出让、合作、承包、出租合同或者协议的集体所有农业用地；
　　（四）未按法定权限和程序批准的国有或者集体所有土地用于农业开发的；
　　（五）农村集体经济组织将国有或者其他集体经济组织所有的农业用地出让、承包、出租或者与他人合作的。
　　**第七条**　具有本规定第五条、第六条规定情形之一的农业用地，符合土地利用总体规划，正在开发利用的，经开发商申请，并经原土地所有权人或者原土地使用权人书面同意，可以依法办理用地手续。

 **第八条**　不能依法无偿收回且近期内无法开发利用的闲置农业用地，可以由原土地所有权人或者原土地使用权人安排临时使用，待原项目开发利用条件具备后，重新批准使用。不能安排临时使用的，开发商可以委托所在市、县、自治县人民政府代为处置。
　　临时用地属国有土地的，收益归政府；临时用地属集体所有土地的，收益归土地所有权人。
　　**第九条**　依法应当无偿收回的国有闲置农业用地已被司法机关查封的，市、县、自治县人民政府应当在依法收回土地的同时书面告知实施查封的司法机关。
　　**第十条**　闲置农业用地经批准采取延长开发利用期限、限期缴款、按实际交款划地、调换用地或者补办用地手续等方式处置的，应当按规范的合同文本重新签订合同，并规定开发利用期限。未按合同约定期限开发利用或者未在规定期限内完成项目开发的，应当依法无偿收回土地使用权（承包经营权）。
　　**第十一条**　国有闲置农业用地由市、县、自治县土地行政主管部门提出处置方案，经原批准机关批准后实施。
　　集体所有闲置农业用地属于以出让方式取得的，由土地所有权人提出申请，市、县、自治县土地行政主管部门根据其申请提出处置方案，乡（镇）人民政府组织土地所有权人实施；属于以承包、合作、出租方式取得的，由土地所有权人提出申请，市、县、自治县农业行政主管部门提出处置方案，乡（镇）人民政府组织土地所有权人实施。
　　**第十二条**　对已依法收回的闲置农业用地，属国有土地的，由市、县、自治县土地行政主管部门统一管理并会同有关主管部门负责盘活利用；属集体所有土地的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。
　　**第十三条**　省土地、农业行政主管部门按本规定确定的职责负责监督检查全省闲置农业用地的处置工作。
　　**第十四条**　本规定具体应用问题由省土地行政主管部门负责解释。
　　**第十五条**　本规定自公布之日起施行。