

海南自由贸易港闲置土地处置若干规定

(2021年12月1日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)

第一条 为了有效处置闲置土地和充分利用土地,促进节约集约用地,根据《中华人民共和国海南自由贸易港法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规,结合海南自由贸易港实际,制定本规定。

第二条 本规定所称闲置土地,是指具有下列情形之一的国有建设用地:

(一)超过动工开发日期满一年未动工开发的;

(二)超过动工开发日期满两年未完成项目总投资额百分之二十五的;

(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百分之二十五,中止开发建设满一年的;

(四)以出让方式取得国有建设用地使用权,超过出让合同约定的竣工日期一年未竣工的;

(五)法律、法规规定的其他情形。

依法通过转让取得的国有建设用地使用权,具有前款规定情形之一的,可以根据本规定处置。

前款第四项所称竣工是指建设项目依法取得《工程竣工报告》等法定竣工验收文件。

第三条 县级以上人民政府组织和统筹本行政区域内闲置土地认定和处置工作。

省人民政府自然资源和规划主管部门对市、县、自治县人民政府自然资源和规划主管部门调查认定和处置闲置土地工作进行监督管理。市、县、自治县人民政府自然资源和规划部门负责本行政区域内闲置土地认定、处置以及土地闲置费核定等工作的组织实施。税务部门负责土地闲置费具体征收工作。市、县、自治县人民政府发展改革、住房和城乡建设等部门按照各自职责协同做好闲置土地认定和处置工作。

闲置土地所在地乡镇人民政府、街道办事处协助做好闲置土地认定和处置工作。

第四条 有下列情形之一的,可以认定为政府或者政府有关部门原因(以下统称政府原因)造成土地闲置:

(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。但出让人和受让人已经签订土地确认文件、确认土地具备开发条件的不视为政府原因;

(二)因国土空间规划依法修改,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约定或者划拨决定书规定的用途、规划和建设条件动工开发的;

(三)因国家和本省出台相关政策,需要对国有建设用地使用权有偿使用合同约定或者划拨决定书规定的规划和建设条件进行修改或者政策内容影响土地开发,导致无法动工开发的;

(四)因行政机关未依法实施涉及土地开发建设相关行政许可,导致无法动工开发的;

(五)因行政行为引起处置土地上相关群众信访事项等,导致无法动工开发的;

(六)因军事管制、文物保护等无法动工开发的;

(七)法律、法规规定的其他情形。

国有建设用地使用权人认为属于政府原因造成土地闲置的,应当向市、县、自治县人民政府自然资源和规划主管部门提供土地闲置原因说明材料,由市、县、自治县人民政府或者造成土地闲置的政府有关部门书面确认。

第五条 闲置土地按照下列方式处置,但因政府原因或者不可抗力等其他法定原因造成土地闲置的除外:

(一)超过出让合同约定的动工开发日期满一年未两年不动工开发的,以及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,国有建设用地使用权人应当按土地出让金的百分之二十缴纳土地闲置费。

(二)超过动工开发日期满两年未完成项目总投资额百分之二十五的,无偿

海南省人民代表大会常务委员会公告

第99号

《海南自由贸易港闲置土地处置若干规定》已由海南省第六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议于2021年12月1日通过,现予公布,自2022年1月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会

2021年12月1日

收回国有建设用地使用权。

(三)以出让方式取得国有建设用地使用权,超过出让合同约定的竣工日期一年未竣工的,应当在竣工前按照下列标准征收土地闲置费:

1.超过出让合同约定的竣工日期一年未竣工,但未超过三年的,每年按土地现值百分之五征收。

2.超过出让合同约定的竣工日期三年未竣工,但未超过五年的,每年按土地现值百分之十征收。

3.超过出让合同约定的竣工日期五年未竣工,但未超过七年的,每年按土地现值百分之十五征收。

4.超过出让合同约定的竣工日期七年未竣工的,每年按土地现值百分之二十征收。

同时符合第二条规定的两种及以上闲置土地情形的,从重适用前款规定的处置方式。

闲置土地现值应当以综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素测算出的基准地价为依据。

第六条 因政府原因造成土地闲置的,市、县、自治县人民政府自然资源和规划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、竣工期限。对在一年内有条件消除政府原因,具备动工开发条件的闲置土地,可签订补充协议,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。市、县、自治县人民政府应当自签订补充协议后一年内消除造成土地闲置的政府原因;

(二)调整土地用途、规划条件。因政府或者政府有关部门调整土地用途、规划条件造成土地闲置的,在符合国土空间规划的前提下,可以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;

(三)安排临时使用。因政府原因造成项目尚不具备动工开发条件导致土地闲置的,在不具备动工开发条件期间,可以安排国有建设用地使用权人临时使用其闲置土地。从安排使用之日起,临时使用期限最长不得超过两年。市、县、自治县人民政府应当在安排临时使用期限内消除造成土地闲置的政府原因,使项目具备动工开发条件;

(四)置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金,但因国土空间规划依法修改造成土地闲置的,可以为国有建设用地使用权人置换其他价值相当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;

(五)协议有偿收回国有建设用地使用权;

(六)法律、法规规定的其他处置

一、出台的背景和意义

为贯彻落实《海南自由贸易港法》(以下简称自贸港法)第四十九条“充分利用闲置土地,以出让方式取得土地使用权进行开发的土地,超过出让合同约定的竣工日期一年未竣工的,应当在竣工前每年征收出让土地现值一定比例的土地闲置费”的规定,2021年12月1日,海南省六届人大常委会第三十一次会议审议通过《海南自由贸易港闲置土地处置若干规定》(以下简称《规定》),自2022年1月1日起施行。

《规定》完善了我省闲置土地处置政策制度,不仅有利于破解我省闲置和低效土地处置难题,促进土地集约节约利用,也是推进海南高质量发展、优化营商环境的现实需要。

《海南自由贸易港闲置土地处置若干规定》解读

省人大常委会法工委 省资规厅

二、《规定》的主要内容

《规定》共十五条,主要内容和创新点有:

(一)完善了闲置土地的内涵。根据自贸港法授权,《规定》第二条在保留继承原国土资源部《闲置土地处置办法》和《海南省闲置土地认定和处置规定》对闲置土地定义的基础上,完善了我省闲置土地的定义内涵。将“以出让方式取得国有建设用地使用权,超过出让合同约

定的竣工日期一年未竣工的”国有建设用地认定为闲置土地,加强对低效用地的处置。

(二)完善了土地闲置费制度。根据《规定》第五条,一是对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1/3或者已投资额占总投资额不足25%,中止开发建设满1年的,明确按土地出让金的20%缴纳土地闲置费。二是贯彻落实自贸港法有关规定,对以出让方式取得土地使用权进行开发的土地,超过出让合同约定的竣工日期

一年未竣工的,在竣工前每年征收出让土地现值一定比例的土地闲置费。在收费标准设定方面,采用阶梯比例,细化土地闲置费征收标准,以5%为起征点,以20%为征收上限。该规定属于全国首创,为“半拉子工程”低效用地处置提供有力的法律依据和“海南方案”。

(三)明确了因政府原因或者不可抗力造成土地闲置的处置方式。根据《规定》第六条,因政府原因或者不可抗力造成土地闲置的,市、县、自治县人民政府自然资源和规划主管部门应当与国有建

设土地使用权人协商,并且可选择采用延长动工开发期限、竣工期限;调整土地用途、规划条件;安排临时使用;置换土地;协议有偿收回国有建设用地使用权等方式进行处置。

(四)明确了补偿制度。根据《规定》第七条,因生态环境保护、基础设施和公共服务项目建设、军事管制等公共利益需要导致土地无法开发利用,造成土地闲置的,经市、县、自治县人民政府批准,可以收回国有建设用地使用权,并按照有偿收回闲置土地补偿标准对

国有建设用地使用权人给予适当补偿。有偿收回闲置土地补偿标准由省人民政府另行制定。

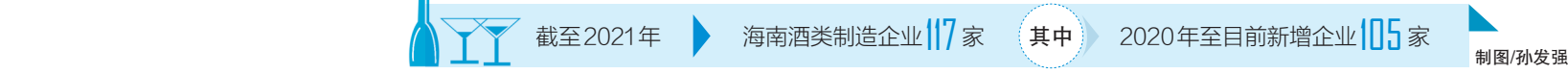
(五)对历史遗留未竣工闲置土地设定了两年的政策过渡期。在《规定》施行前已出让的土地,已逾期未竣工或者未逾期但距约定竣工日期不满两年,且自2022年1月1日施行之日起两年内还未竣工的,自《规定》施行满三年之次日开始征收土地闲置费。

(六)压实政府处置主体责任。一是明确省人民政府和有关部门可采取扣减新增建设用地计划指标、暂停农转用审批等措施,对市、县、自治县人民政府闲置土地处置工作实施考核和奖惩。二是规定县级以上人民政府应当通过依法调整规划、改变土地用途等措施,鼓励和引导闲置土地盘活利用。

本省新闻 | 综合

2021酒业创新与投资大会在海口召开,酒企愿助力海南打造国际酒业贸易新高地

让海南美酒飘香世界



■ 本报记者 郭萃 实习生 张楠楠

12月10日至13日,2021酒业创新与投资大会在海口举行,在为期4天的时间内,与会嘉宾围绕酒业热点的创新与投资,分享行业现状与发展机遇,实现产业与企业的共同发展。

数据显示,2020年国内酒行业营收总额达到8353亿元,利润总额达到1792亿元,是国民经济中的重要产业之一。截至2021年,海南酒类制造企业117家,其中2020年至目前新增企业105家。

借助海南自贸港税收政策、金融便利以及产业链服务等优势,大会期间,不少酒类企业纷纷表示自贸港政策为酒类企业带来了新机遇,正在海南积极布局,共同打造国际酒业的贸易新高地。

打造招商交流投资平台

“2021酒业创新与投资大会是第一次举办,且选在了海南,此次大会对海南来说十分重要。”海南省工信厅副厅长陈万馨对记者说,“此次大会是一个招商交流的平台,海南可以借此平

台对接一部分投资者、企业家;同时,它是一个投资交流的平台,给企业搭建交流平台,让产业可以更好更快发展;此外,它还是一个会展,给海南带来了流量,也带来了更多的关注。”

陈万馨认为,酒业与三大产业紧密相连,而海南酒业总体规模小、品类少,希望借此平台促进海南酒业产业升级、人才引进推动、新业态培育等。

“选择在海南举办,是因为海南自贸港政策的优势。”2021酒业创新与投资大会发起人秦书尧表示,此次国内超500家酒类厂商参会,主要是他们投资需求、贸易需求、消费市场需求,借助自贸港政策,酒类企业非常愿意来海南。“我们希望能够将酒业创新与投资大会做成一个全球酒业的交流与交易平台,打造中国酒业走向国际的支点。”

而对于企业来说,大会则是一个交流学习的渠道。华润雪花啤酒(中国)有限公司董事长兼总经理侯孝海告诉记者,目前该公司在海口已经有一个啤酒工厂,同时也打造了酒业投资平台,接下来还将建立一个啤酒投资基地。“在参会过程中,我们学习到了其他企业和品牌的发展经验,也把

我们实践当中的一些思考和实践的成果进行分享交流。”

海南具备酒业发展优势

此次大会中,不少酒类企业纷纷提出要创新开放,也流露出意向落户海南。

“酒类行业特别是白酒行业,长期以来是一个高度以生态自然资源为主的‘原产地’行业,很多知名品牌基于产区生态环境优势,形成了明显的酿造生产优势,并发展形成了包含技艺、文化、品牌等综合性价值在内的产区发展优势。”业内人士认为,当前,中国社会全面转型升级,消费市场发生了深刻变化,消费需求迭代加速,新生代消费者对酒类的产品风味、品牌文化与消费体验,都提出了更多更细分的要求。

“在这种情况下,白酒产区的区位优势普遍不强,所以使得‘产区为王’的局限性暴露出来,难以满足酒业对市场、开放和创新的‘软件’‘硬件’需求。”业内人士认为,面临酒业转型的机遇和挑战,酒类企业开始纷纷关注新的发展高地,比如海南自贸港的重点园区,这里不仅具有政策性红利的

优势,更能为酒企带来活力赋能。

“海南将成为国内乃至全世界重要的消费风向标,依托园区平台,在海南形成品牌优势,既能在当地扩大消费,更对品牌的全国化、全球化发展带来重要推动,而海南自贸港园区可以发挥资源配置优势,集聚酒业创新发展所需的机构、人才、资金等外部力量。”2021酒业创新与投资大会主办方相关负责人表示。

在海南生态软件园考察过程中,川酒集团总经理、总工程师杨官荣表示,非常关注海南自贸港优势和园区经济,“我们希望借助平台,推动优秀的中国白酒品牌与国际酒类市场交流合作,从技术上、文化上进行开放创新,推动酒业发展。”

推动产业全链条发展

当企业纷纷落地,海南如何产生集聚效应助力产业发展?

对此,中国酒类流通协会首席专家田卓鹏建议,海南可以联合国内外的酒类协会建立符合自贸港特色以及国际规则的贸易制度,同时通过政府搭台企业唱戏的模式,举办海南专属

的展示平台,依托自贸港承办国际酒业会议会展,将“展会+产业”“展会+旅游”“展会+购物”相结合打造成为全球美酒的展示中心、会议交流中心、采购购物中心,搭建起世界名酒走进国内、中国名酒走向世界的新平台。

海南生态软件园产业总经理兼集团助理总经理丁才辉对于生态软件园服务好企业落地,促进海南酒类行业发展提出,园区将利用海南政策与位置优势,做好进出口贸易,“我们正在跟平台型企业谋划海南的酒交所,也得到了金融局支持。”在服务上为企业和个人做好配套服务,帮助企业把人才留在海南;技术上可以利用“区块链”技术快速让消费者获取想要的信息,“区块链+”的产业形式也十分贴合酒业消费者需求。

从本土企业发展来说,海南省酒类流通行业协会会长伍彦铮建议,自贸港大环境下海南本土酒企必须主动转型,才能够抓住自贸港发展机遇。

“本地酒企要顺应形势,扎根本土市场的同时开拓外来市场,同时学习先进经验和模式,并与外来大型企业进行合作,共同助力海南自贸港发展。”

(本报海口12月13日讯)

全国酒企代表参观考察海南生态软件园 多家酒企意向落户海南

本报金江12月13日电(记者郭萃 实习生张楠楠)12月13日上午,来自全国50余家酒类厂商、资本机构近百位企业代表前往海南生态软件园进行参观考察,作为2021酒业创新与投资大会的主要环节之一,企业代表通过此次考察了解海南自贸港相关政策,并寻求发展机遇。

考察团一行分别参观了园区办公、生活、休闲环境及部分入园企业。在海南生态软件园综合展示中心,考察团了解了园区的自然生态环境、规划理念、产业生态环境以及园区基础设施配套情况。随后考察团还先后来到软件园一期、软件园二期,参观 ischool 微城未来学校、腾讯生态村等。

在座谈会环节,考察团围绕企业政策扶持、人才引进、管理机制等情况与海南生态软件园相关负责人进行座谈交流。

“从政策上来说,我们对注册在海南自由贸易港生态软件园内并实质性运营的鼓励类产业企业,减按15%征收。此外,我们园区有着海陆空成熟交通优势、完善的基础配套以及优良的营商环境等优势,我们也将把产业生态环境打造到极致,发挥龙头企业的聚集效应,打造创新产业载体。”海南生态软件园相关负责人详细介绍了相关的优惠政策,并就企业关心的问题进行了细致解答,加深了考察团企业代表对海南信息产业发展环境、产业政策地了解,大家对海南生态软件园的产业和生活环境给予高度评价。

海南日报记者了解到,在考察过程中,陕西长安酒业有限公司、烟台时代葡萄酒有限公司、海南海芒生物科技有限公司等多家企业与合作发展很有兴趣,并表示接下来将寻求切实有效的项目落地。