

省政府办公厅转发省国土管理局 关于非法转让炒卖土地清理中 有关问题的处理意见的通知

苏政办发〔1999〕151号 1999年12月10日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

省国土管理局《关于非法转让、炒卖土地清理中

有关问题的处理意见》已经省人民政府批准，现转发给你们，请遵照执行。

关于非法转让、炒卖土地清理中 有关问题的处理意见

（省国土管理局 一九九九年十一月）

根据国务院和省政府的统一部署，从今年年初开始，全省开展了非法转让、炒卖土地的清理工作。目前清理工作申报登记已基本结束，转入调查核实和处理阶段。鉴于各地在清理中出现的违法用地情况比较复杂，处理工作涉及的政策性较强，为保证这项工作的如期完成，现就清理中有关问题的处理提出如下意见：

一、清查处理的原则

各级政府要严格按照土地管理有关法律、法规、规章和省政府苏政发〔1995〕34号、省政府办公厅苏政办发〔1997〕139号及本文件规定，按照申报从宽、被查从严、分类分段、依法处理的原则，切实抓好清理中发现的非法转让、炒卖土地等土地违法问题处理，以进一步加强耕地保护，规范土地市场交易行为，促进全省经济和社会的可持续发展。

二、清查处理的时间及政策界限

对发生在1997年4月15日以前的非法转让、炒卖土地等土地违法行为，凡符合土地利用总体规划，又在规定时间内主动向国土管理部门申报的，可免于处罚，按本文件规定补办有关用地审批手续。

对1997年4月15日以后发生的非法转让、炒卖土地等土地违法行为，凡符合土地利用总体规划，又在规定时间内主动向国土管理部门申报的，在从轻给予经济处罚并落实到位后，按本文件规定补办有关用地审批手续。

对不主动申报而被查发现的，特别是新《土地管理法》施行后发生的非法转让、炒卖土地等土地违法行为，一律进行立案查处，予以经济处罚，并按国土资源部国土发〔1999〕87号文件规定，追究有关责

任人的政纪责任，构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

各地非法转让、炒卖土地等土地违法行为的处理工作，应在今年年底前全部结束。

三、补办有关用地审批手续

对于不同类型的非法转让、炒卖土地，符合土地利用总体规划的，经处罚分别按以下规定补办用地审批手续：

（一）未经批准，擅自将国有划拨土地改变为经营性用地，不发生土地产权变化的，补办出让、出租手续，补交出让金或租金。其中进行房地产开发的，必须办理出让手续，补交土地出让金。改变为非经营性用地的，可保留划拨土地使用权，办理土地变更登记手续。

（二）未经批准，擅自转让、出租、抵押，作价入股国有划拨土地使用权的，原则上应由现土地使用者重新办理国有土地有偿使用手续。其中直接利用国有划拨土地或以建设经济适用房、安居房、解困房为名进行房地产开发的，由房地产开发商或房屋产权单位补办出让手续；若已出售给个人的，可保留国有划拨土地使用权，办理土地变更登记手续。

（三）未经批准，擅自将集体农用地改为非农业建设用地的（含城镇居民非法占用集体土地建住宅），根据现实土地用途，办理征用、有偿使用或直接办理土地变更登记手续。其中进行房地产开发的，应办理土地征用和出让手续，补交土地出让金。

（四）未经批准，非法转让、出租、抵押、作价入股集体建设用地的，应由现土地使用者与集体土地所有者办理土地有偿使用手续。

(五)以开发各类“果园”、“庄园”、“观光农业”等农林项目名义,以及利用拍卖的“四荒”土地进行招商和炒卖土地的,由现土地使用者补办有偿用地手续。

(六)以有偿方式依法取得,但不符合法律规定和合同约定条件,非法转让、出租、抵押国有土地使用权的,重新办理有关国有土地使用权有偿使用手续。

(七)利用建设项目、规划许可证和用地红线图转让等形式变相“炒卖”土地的,私自签定的协议无效,并撤消原用地批文,按《城市房地产管理法》第六十五条的规定予以处罚。若没有进行破土动工建设的,由国家或集体收回土地使用权;若已经进行建设的,由现土地使用者办理有偿用地手续。

(八)为支持小城镇建设和国有企业改革,促进经济发展,降低企业改革成本,对于小城镇建设和国有企业改革涉及的违法用地,按有关规定处罚后,凡属于国有存量建设用地的,在补办有偿使用手续时,原土地使用者已交纳过的有关规费不再征收;凡属

于新增建设用地的,在补办征用或农用地转用手续时,涉及农业重点开发建设资金的,按当时标准征收。

四、清理处理的权限

对于非法转让、炒卖土地的查处,原则上按违法行为当时的用地批准权限进行处理。凡涉及集体土地,发生在1999年1月1日以后,且需办理土地征用或农用地转用的,一律报省审批。

五、有关土地利用规划和用地计划

经审查予以补办手续的违法行为,原则上应符合土地利用总体规划,符合村镇建设规划。但对不符合规划、发生在新法实施前且不侵占基本农田的一般违法行为,近期确实难以拆除的,在补办临时用地手续,并注明在实施规划时由当事人无条件无偿拆除后,可以暂不拆除;对规划行政主管部门认定必须拆除的,由规划行政主管部门实施拆除。凡经审查符合条件予以补办手续的违法用地,在新《土地管理法》实施以后发生的,需扣减当地的用地计划。