

# 海南省人民代表大会常务委员会关于加快 处置海南经济特区停缓建工程的决定

(2003 年 6 月 6 日海南省第三届人民代表大会常务委员  
会第三次会议通过 2003 年 6 月 9 日海南省人民代表大  
会常务委员会公告第 4 号公布 自 2003 年 7 月 1 日起施  
行)

为加快处置停缓建工程，促进海南经济和社会发展，根据国家有关法律、法规和国务院批准的《处置海南省积压房地产试点方案》和《处置海南省积压房地产补充方案》，结合本经济特区实际，特作如下决定：

一、本经济特区处置 1998 年 12 月 31 日前停工的房地产工程(以下称停缓建工程)，适用本决定。

二、停缓建工程产权人应当自本决定施行之日起 30 日内，向停缓建工程项目所在地的市、县、自治县人民政府申报停缓建工程处置方案。

市、县、自治县人民政府应当在收到申报停缓建工程处置方案之日起 30 日内，作出批准或者不予批准的决定，不予批准的，应当书面说明理由。

本决定实施前，已经进入处置程序的停缓建工程，其申报期限按照市、县、自治县人民政府当时的规定执行。

三、产权人未按规定申报处置方案，或者未按市、县、自治县人民政府批准的处置方案实施的停缓建工程，由市、县、自治县人民政府与产权人协商处置，协商期限为 30 日。逾期仍不自行处置也不委托处置的，由市、县、自治县人民政府处置机构代为处置。

代为处置项目转让、租赁合同签订前，产权人要求自行处置且提出可操作的处置方案的，市、县、自治县人民政府应当允许其自行处置。

四、产权人选择按积压商品房办法处置停缓建工程的，经市、县、自治县人民政府批准，办理有关手续后，可以采取下列方式继续开发建设：

- (一)按原规划和设计方案续建；
- (二)修改规划和设计方案续建或者现状竣工；
- (三)建设临时经营场所；
- (四)建设临时公共设施；
- (五)完成外墙装修，清理施工现场，绿化建设项目范围内环境；
- (六)法律、法规允许的其他处置方式。

五、产权人对已完成开发建设投资总额 25%以上的停缓建工程，可以依法采取转让、出租、合作的方式进行处置。以转让、

出租、合作方式处置的，双方当事人应当在合同中约定停缓建工程项目继续动工的日期、双方权利与义务、收益分配、竣工形态及期限、违约责任等，并向有关部门办理规划、施工、登记或者备案、租赁等手续。

产权人无力按照本决定第四条规定的方式自行处置停缓建工程的，也可以委托人民政府处置机构或者其他组织代为处置，双方签订委托代为处置合同，约定双方权利与义务等事项。

产权人无力自行处置或者不委托处置停缓建工程且有债务的，债权人可以向人民法院提起诉讼，请求偿还债务；产权人拖欠政府土地出让金、城市基础设施配套费等款项的，政府或者有关部门可以债权人的身份向人民法院提起诉讼。

六、产权人选择按闲置土地办法处置停缓建工程，申请核发“换地权益书”，交回土地使用权的，市、县、自治县人民政府应当按照《海南经济特区换地权益书管理办法》的规定，核发“换地权益书”。

七、对已满两年未动工开发的土地和已满两年未完成项目投资总额 25% 的停缓建工程用地，由市、县、自治县人民政府依照有关法律法规无偿收回土地使用权。

依法不能无偿收回土地使用权的停缓建工程用地，按照《海南经济特区换地权益书管理办法》的规定，收回土地使用权。

八、代为处置可以采取代为转让、代为租赁等方式。

代为转让应当由政府处置机构代为选择拍卖或者招投标的

方式转让停缓建工程。代为租赁应当由政府处置机构将停缓建工程使用权租赁给承租人使用；承租人投资建设，使用约定的年限后，应当将建成的工程项目无偿归还产权人。转让、租赁所得收益扣除有关税费后应当及时给付产权人。

选择拍卖方式代为转让停缓建工程的，处置机构应当委托依法设立的拍卖企业进行拍卖，并按照评估结果确定拍卖停缓建工程的保留价。选择招投标方式转让停缓建工程的，行政监督部门应当依法对招投标活动进行监督。

代为处置停缓建工程的买受人、承租人凭拍卖确认书或者中标通知书，与处置机构签订合同，并到有关部门办理规划、施工、竣工验收、产权登记或者备案、租赁等手续。合同应当载明停缓建工程继续动工的日期、双方的权利与义务、竣工形态及期限、违约责任等内容。

九、代为处置的停缓建工程，处置机构应当委托具有二级以上房地产评估资格的评估机构按照市场价格进行评估。评估结果作为处置停缓建工程拍卖、招投标和租赁的依据。

产权人对评估结果有异议的，可以向市、县、自治县房地产估价鉴定委员会申请鉴定；对市、县、自治县房地产估价鉴定委员会鉴定结果仍有异议的，可以向省房地产估价鉴定委员会申请鉴定。省房地产估价鉴定委员会鉴定结果为最终结果。

十、对未办理产权登记的停缓建工程，由市、县、自治县人民政府处置机构代为处置。处置机构应当在省级媒体上发布产权

征询异议公告，公告应当载明房地产的名称、位置及四至、面积、建设情况、提出异议期限、受理异议机关。提出异议期限不得少于 30 日。逾期不主张权利的停缓建工程，由市、县、自治县人民政府处置机构代为处置，并将代为租赁的房产和处置所得收益交由房产行政管理部门代管。

代管期间，无人主张权利的，房产行政管理部门可以依法向人民法院提出认定该房产、款项为无主财产的申请；人民法院依法审理后判定为无主财产的，收归国家所有。

对产权不明确或者产权发生争议长期搁置不进行建设的停缓建工程，由市、县、自治县人民政府处置机构代为处置。处置机构应当将处置收益存入市、县、自治县人民政府财政部门设立的专户，财政部门凭人民法院或者仲裁机构生效的法律文书，将款项扣除有关税费后归还权益人。

十一、省人民政府应当依法组建具有独立法人资格的资产管理公司，专门负责承接、管理、处置国有独资商业银行、有关资产管理公司协议移交的积压房地产(包括积压商品房、停缓建工程和闲置土地)，并严格按照国务院批准的《处置海南省积压房地产补充方案》的有关规定处置。

十二、停缓建工程有下列情形之一的，由市、县、自治县人民政府规划行政主管部门或者建设行政主管部门依法拆除：

(一)未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设，严重违反城市规划的；

(二)被依法鉴定为危险建筑物，且无修缮价值的；

(三)未按城市规划予以批准的；

(四)经批准建设，但不符合现行城市规划的；

(五)法律、法规规定应当拆除的其他情形。

有前款第(三)、(四)项情形的，市、县、自治县人民政府应当依法予以补偿。

十三、对人民法院依法查封的闲置建设用地和停缓建工程，依照下列规定处理：

(一)查封时已满2年未动工开发的土地和已满2年未完成项目投资总额25%的停缓建工程用地，由市、县、自治县人民政府决定依法无偿收回土地使用权的，作出决定的市、县、自治县人民政府应当函请有关人民法院依法及时解除查封；

(二)有本决定第十二条所列情形之一的停缓建工程，由市、县、自治县人民政府规划行政主管部门或者建设行政主管部门决定依法拆除的，作出决定的行政主管部门应当函请有关人民法院依法及时解除查封；

(三)其他的停缓建工程和闲置建设用地，市、县、自治县人民政府应当与有关人民法院协商，先行处置，处置所得款项应当存入人民法院指定的账户。

十四、各级人民法院应当支持和配合人民政府做好停缓建工程的处置工作。省高级人民法院应当督促本省各级人民法院在法定期限内审结并执结涉及停缓建工程案件，对不能按期审结的，

应当组织力量进行专项调查，对发现的问题应当加强审判监督，依法及时处理。

对诉讼期间依法查封的停缓建工程，经案件审理或审结后，查明与案件无关的，有关人民法院应当及时解除查封。

执行期限届满后，人民法院未批准延长的，被查封的停缓建工程产权人有权要求人民法院依法解除查封，准许其处置停缓建工程。

人民法院依法查封的停缓建工程，在不转移产权的前提下，应当允许其产权人继续施工建设。

十五、鼓励有条件、有能力的企业、高等院校、科研机构和其他组织对停缓建工程项目按照土地利用和城市规划进行投资改造，作为经济适用房及生产、经营、教育、文化、体育、科研场所或者度假疗养、学术研究基地。

对认定为积压房地产的项目，在处置过程中减免有关行政、事业性收费；实行限价销售的积压商品住宅，按有关规定减免有关税费。具体办法由省人民政府规定。

十六、各级人民政府应当加强对处置停缓建工程工作的组织领导，全面贯彻执行国务院批准的《处置海南省积压房地产试点方案》和《处置海南省积压房地产补充方案》，坚持依法办事，尊重市场经济规律，运用经济手段和行政手段，采取有效措施，控制房地产增量，刺激有效需求，消化存量，切实做好加快处置停缓建工程工作。

各级人民政府规划、建设、土地等行政主管部门在审批新的项目时，应当引导投资者收购、受让未处置的同类停缓建工程项目；控制房地产增量。

各级人民政府有关部门应当主动向金融机构提供产权人的信用情况，积极帮助产权人融资，支持产权人解决处置停缓建工程中的具体问题。

十七、省人民政府可以根据本决定制定实施办法。

十八、本决定自 2003 年 7 月 1 日起施行。本省有关处置停缓建工程的规定与本决定不一致的，按本决定执行。