



漢坤律師事務所  
HAN KUN LAW OFFICES

# 汉坤专递

融贯中西  
务实创新



2012年第5期 (总第63期)

## ■ 专 论

- 1、 沪深交易所发布中小企业私募债券业务试点办法

## ■ 新法评述

- 1、 中国证监会发布《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》
- 2、 我国居民企业实行股权激励计划相关企业所得税处理问题简析
- 3、 新《闲置土地处置办法》简析

## 沪深交易所发布中小企业私募债券业务试点办法（作者：陈漾、李佳佳、石津京）

2012年5月22日，深圳证券交易所和上海证券交易所分别发布了《上海证券交易所中小企业私募债券业务试点办法》和《深圳证券交易所中小企业私募债券业务试点办法》（以下统称“《试点办法》”），规定除房地产企业和金融企业以外，符合工信部中小企业划定标准规定且尚未在沪深交易所上市的中小微型企业，可以进行私募债券业务。

中小企业私募债券（下称“**私募债券**”或“**债券**”），是指中小微型企业在中国境内以非公开方式发行和转让，约定在一定期限还本付息的公司债券。根据工信部《关于印发中小企业划型标准规定的通知》，工信部以企业从业人员、营业收入、资产总额等指标为具体标准，结合行业特点划分了中小微企业。比如对于软件行业企业和餐饮企业，从业人员300人以下或营业收入1亿元以下的即为中小企业，对于租赁和商务服务业企业，从业人员300人以下或资产总额12亿元以下的即为中小企业。

两所《试点办法》的规定除合格投资者条件要求以外基本相同，具体而言，《试点办法》从以下几个方面进行了规定。

### 1. 私募债券的备案及发行

中小企业私募债券应由证券公司承销，采用备案制发行。私募债券应符合以下要求：（1）发行人是中国境内注册的有限责任公司或股份有限公司；（2）发行利率不得超过同期银行贷款基准利率的3倍；（3）期限在一年（含）以上；（4）交易所规定的其他条件。

承销商应在债券发行前将发行材料报送交易所备案，除一般性材料外，备案材料还应包括私募债券承销协议、私募债券募集说明书、承销商的尽职调查报告、私募债券受托管理协议及私募债券持有人会议规则、经审计的最近两个完整会计年度的财务报告、法律意见书等。

交易所对备案材料进行完备性核对后确认材料完备的，自接受材料之日起10个工作日内出具《接受备案通知书》，之后发行人应当在6个月内完成发行，逾期未发行的应当重新备案。

此外，《试点办法》还特别规定，两个或两个以上的发行人可以采取集合方式发行私募债券。在符合相关法律法规规定的前提下，发行人也可以为私募债券设置附认股权或可转股条款。

### 2. 投资者适当性管理

根据《试点办法》的规定，每期私募债券的投资者合计不得超过200人，参与私募债券认购和转让的合格投资者应当符合下列条件：

- 1) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构；
- 2) 上述金融机构面向投资者发行的理财产品；
- 3) 注册资本不低于人民币1000万元的企业法人；

- 4) 合伙人认缴出资总额不低于人民币 5000 万元，实缴出资总额不低于人民币 1000 万元的合伙企业；
- 5) 经交易所认可的其他合格投资者。

此外，上交所还对合格个人投资者规定了如下条件：（1）个人名下的各类证券账户、资金账户、资产管理账户的资产总额不低于人民币 500 万元；（2）具有两年以上的证券投资经验；（3）理解并接受私募债券风险。但深交所并未明确规定合格个人投资者的要求，目前这是两所《试点办法》的唯一重大区别。

除上述合格投资者以外，发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东，可参与本公司发行私募债券的认购与转让。承销商可参与其承销私募债券的发行认购与转让。

除合格投资者应满足相应条件外，证券公司也应当建立完备的投资者适当性制度，确认参与债券认购和转让的投资者为合格投资者，并要求合格投资者在首次认购或受让私募债券前签署风险告知书。

### 3. 私募债券转让

私募债券以现货及交易所认可的其他方式转让，但采取其他方式转让的，需报经证监会批准。发行人申请债券转让的，应提交转让服务申请书、私募债券登记证明文件等，并在转让前与相关交易所签订《私募债券转让服务协议》。

合格投资者可通过交易所的交易平台（上交所为固定收益证券综合电子平台，深交所为综合协议交易平台）或者通过证券公司进行私募债券转让。通过证券公司转让的，证券公司应在转让达成后向相关交易所申报，并经确认后生效。确认系按照申报时间先后顺序进行，对导致私募债券投资者超过 200 人的转让将不予确认。

私募债券的登记和结算，均由中国证券登记结算有限责任公司按其业务规则办理。

### 4. 信息披露

《试点办法》规定发行人应指定专人负责信息披露事务，承销商应指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。信息在交易所网站专区或交易所认可的其它方式向合格投资者披露。

特别的，《试点办法》规定发行人应当：

- 1) 在完成私募债券登记后 3 个工作日内披露当期债券的实际发行规模、利率、期限以及募集说明书等文件。
- 2) 及时披露其在私募债券存续期内可能发生的影响其偿债能力的重大事项，包括但不限于：
  - ① 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
  - ② 发行人新增借款或对外提供担保超过上年末净资产 20%；
  - ③ 发行人放弃债权或财产超过上年末净资产 10%；
  - ④ 发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
  - ⑤ 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
  - ⑥ 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；
  - ⑦ 发行人高级管理人员涉及重大民事或刑事诉讼，或已就重大经济事件接受有关部门调查。

- 3) 按照交易所规定披露本金兑付、付息事项。
- 4) 发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东转让私募债券的，应当及时通报发行人，并通过发行人在转让达成后 3 个工作日内进行披露。

## 5. 投资者权益保护

由于私募债券具有一定的偿债风险，《试点办法》对投资者权益约定了保护措施，其中规定，发行人应当为私募债券持有人聘请受托管理人。受托管理人可由承销商或其他机构担任，但不得是为债券发行提供担保的机构。受托管理人与发行人一起制定私募债券持有人会议规则，并在债券存续期限依照约定维护债券持有人的利益和履行规定的职责。

《试点办法》还规定，发行人应当设立偿债保障金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理。发行人应在募集说明书中承诺，在私募债券付息日的 10 个工作日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在本金到期日 30 日前累计提取的偿债保障金余额不低于私募债券余额的 20%。发行人还可采取其他内外部增信措施，控制债券风险，比如限制发行人将资产抵押给其他债权人，第三方担保和资产抵押、质押，商业保险等。

中小企业私募债券业务的推出，既为解决中小企业融资困难提供了一个有效的途径，也为券商提供了新的业务机会，同时为各种类型的投资者提供了更多有吸引力的投资机会。不过因为中小企业私募债券门槛较低所带来的较高风险性，也可能使得券商和投资者的态度更为谨慎，因此需要设置更高的信用风险补偿和流动性补偿。此外，发行成本也是需要考量的因素，虽然发行规模不会太大，但占融资总额 1%-3% 的承销费以及聘请律师事务所、会计师事务所等各种费用加起来，也可能使得发行成本达到几百万元。

## 1、中国证监会发布《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（作者：李佳佳、吕卓、李岚）

为进一步促进上市公司现金分红，增强上市公司现金分红的规范化和透明度，提升上市公司对股东的合理回报，中国证监会于2012年5月9日正式发布了《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）。

自2001年《上市公司新股发行管理办法》发布施行以来，中国证监会陆续出台了《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《上市公司证券发行管理办法》和《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》等多项监管措施以规范并完善上市公司现金分红机制。虽然近三年现金分红的上市公司家数占全部上市公司家数的比例、每股现金分红金额均呈上升趋势，但上市公司现金分红总额占当年所有上市公司实现的净利润总额的比例却呈下降趋势。目前，上市公司的现金分红依然存在对投资者的回报意识不强、分红政策不明确不透明、分红政策落实不到位等问题。

《通知》针对目前上市公司现金分红现状及相关制度所存在的不足，从现金分红事项的程序化、信息披露等方面对上市公司制定了更为细致的规范，同时明确了保荐机构和各证监局落实《通知》政策的要求。《通知》的主要内容如下：

### 1) 要求上市公司现金分红事项程序化

上市公司现金分红事项的制度化、程序化将有效提高投资回报的持续性和可预期性，有助于培育资本市场长期投资理念。《通知》在贯彻利润分配事项自主决策的原则基础上，规定上市公司应当通过正当程序制定现金分红政策和现金分红具体方案，并予以严格执行；对现金分红政策的调整或变更也应当遵循合法有效的程序。

#### (1) 制定现金分红政策时应履行必要的决策程序

董事会在制定现金分红政策时应当对股东回报事宜进行专项研究论证，详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当充分听取独立董事和中小股东的意见，做好信息披露。同时，《通知》明确要求上市公司应当在公司章程中列明有关现金分红事项的决策程序和现金分红政策的具体内容，例如有充分听取独立董事和中小股东意见的措施、利润分配的形式、现金分红的具体条件、各期现金分红最低金额或比例等。

#### (2) 制定现金分红具体方案时，强调董事会、独立董事、股东大会和中小股东各司其职、加强互动

先由董事会研究论证公司现金分红的时机、条件、最低比例等事项，独立董事发表明确意见，再由股东大会对现金分红具体方案进行审议，充分听取中小股东的意见和诉求、及时答复中小股东关心的问题。

- (3) 要求上市公司严格执行公司章程确定的现金分红政策和股东大会审议批准的现金分红具体方案

为确保上市公司对既定政策和方案的严格执行，同时也为情况变化时能够通过正当程序对该等政策和方案做出相应的调整，《通知》明确规定确需调整或变更现金分红政策、具体方案的，应当在满足章程条件的前提下，经过详细论证和决策程序，由出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

## 2) 加强信息披露以提升现金分红事项透明度

为增强上市公司现金分红的透明度，防止出现能够并且理应进行现金分红的上市公司没有进行现金分红的情况，《通知》对不同阶段和情况的上市公司的披露义务也做了详细规定：

### (1) 首次公开发行股票的公司

《通知》要求首次公开发行股票的公司招股说明书中披露如下利润分配相关信息：

- ① 公司章程中利润分配相关内容；
- ② 董事会关于股东回报事宜的专项研究论证情况以及相应的规划安排理由等信息；
- ③ 公司利润分配政策制定时的主要考虑因素及已经履行的决策程序，以及未分配利润的使用安排情况。如果利润分配政策中明确不采取现金分红或者有现金分红最低比例安排的，应当进一步披露制定相关政策或者比例时的主要考虑因素；如果主要利润来源于控股子公司，应当披露该子公司的财务管理制度、章程中利润分配条款内容以及能否保证发行人未来具备现金分红能力；
- ④ 公司近期（未来三年）利润分配计划和长期投资回报规划，以及规划制定时主要考虑因素；
- ⑤ 作“重大事项提示”，提醒投资者关注公司发行上市后的利润分配政策和长期回报规划，如果有现金分红最低比例或近期（未来三年）具体利润分配计划的，也应当列入“重大事项提示”中。

### (2) 拟新增发行证券的上市公司

上市公司拟进行增发时应当在募集说明书或发行预案中披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近 3 年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作“重大事项提示”。对于最近 3 年现金分红水平较低的上市公司，发行人及保荐机构应当说明公司现金分红水平较低的原因，同时应当对公司是否充分考虑了股东要求和意愿、是否给予了投资者合理回报以及公司的现金分红政策是否符合上市公司股东利益最大化原则发表明确意见。

### (3) 控制权发生变更的上市公司

当事人进行借壳上市、重大资产重组、合并分立或者因收购导致上市公司控制权发生变更的，应当按照《通知》的要求，在重大资产重组报告书、权益变动报告书或者收购报告书中详细披露重组或者控制权发生变更后上市公司的现金分红政策及相应的规划安排、董事会的情况说明等信息。

### 3) 持续跟踪现金分红政策的执行和落实情况

公司除了应当在首次公开发行股票时在招股说明书和公司章程中明确现金分红政策制度外，还应定期报告现金分红政策的制定和执行情况。如上所述，上市公司再次融资或控制权发生变更的情况下，上市公司也负有相关披露义务，这样的制度安排可以形成有效的长期监督机制，较好地促进上市公司进行现金分红。目前，证监会已要求各派出机构核实了解本辖区累计净利润为正、现金流情况较好但未分红的上市公司的详细情况，并将该类公司作为关注重点，核实其对外披露的不分红原因及未用于分红的资金留存公司的用途与实际情况是否相符。对于累计净利润为正、现金流情况较好但连续多年未分红的上市公司，如发现存在分红政策不符合公司章程规定、分配方案未履行必要的决策程序、披露信息与事实不符等不当行为的，证监会可能会依法采取必要监管措施，并向市场公开。对于上市不久即进行高比例现金分红的部分公司（尤其是创业板和中小板出现此类情况的更多），证监会也表示会重点关注，防止现金分红成为大股东套现工具影响上市公司持续发展。

### 4) 要求保荐机构和监管部门加强外部监督

《通知》除了明确上市公司有关现金分红的义务外，也强调了保荐机构和监管部门对上市公司的外部监督与制约。

#### (1) 保荐机构在公司首次公开发行股票时的义务

保荐机构在从事首次公开发行股票保荐业务中，应当督促发行人落实《通知》的要求。保荐机构应当在保荐工作报告中反映发行人利润分配政策的完善情况，对发行人利润分配的决策机制是否符合《通知》的规定，对发行人利润分配政策和未来分红规划是否注重给予投资者合理回报、是否有利于保护投资者合法权益等发表明确意见。

#### (2) 保荐机构在上市公司再次融资时的义务

保荐机构除了应当在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策等方面发表明确意见外，如上所述，对于最近 3 年现金分红水平较低的上市公司，保荐机构也负有说明义务并应当就此发表明确意见。

#### (3) 监管部门的职责

《通知》明确各证监局、上海及深圳证券交易所、会内相关部门应当加强对上市公司现金分红政策的决策过程、执行情况以及信息披露等事项的监管。

## 2、我国居民企业实行股权激励计划相关企业所得税处理问题简析（作者：张平、吴楷莹、刘初）

2012 年 5 月 25 日，国家税务总局发布了《国家税务总局关于我国居民企业实行股权激励计划有关企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 18 号）（“《公告》”），旨在对上市公司实施股权激励计划有关企业所得税的处理问题进行明确。在此之前，中国证券监督管理委员会（“证监会”）曾于 2005 年底发布《上市公司股权激励管理办法（试行）》（证监公司字[2005]151）

(“《管理办法》”), 阐述了在我国境内上市的居民企业(“上市公司”)对其职工实施股权激励计划的基本规则, 并且, 财政部于 2006 年发布了《企业会计准则第 11 号——股份支付》(财会[2006]3 号)和《<企业会计准则第 11 号——股份支付>应用指南》(财会[2006]18 号)(“《会计准则》”), 明确了对股权激励计划的会计处理。现根据《公告》, 并结合以上其他法规、规章, 将实行股权激励相关的企业所得税处理问题简要介绍如下:

## 1) 股权激励

税务总局此次《公告》中所称的股权激励, 是指《管理办法》中规定的上市公司以本公司股票为标的, 对其董事、监事、高级管理人员及其他员工(“激励对象”)进行的长期性激励, 实行方式包括授予限制性股票、股票期权以及其他法律法规规定的方式。其中, 对于限制型股票和股票期权, 根据是否可以立即行权, 又可分为两种情况: 一种为股权激励计划实行后立即可以行权的; 另一种为股权激励计划实行后, 需待一定服务年限或者达到规定业绩条件后(“等待期”)方可行权的。

## 2) 企业所得税处理

上市公司实行股权激励计划, 实质上是上市公司通过减少资本公积, 支付给激励对象提供服务的报酬, 根据《中华人民共和国企业所得税法》(“《企业所得税法》”)第 8 条规定, 此费用应属于与企业生产经营活动相关的支出(具体而言为工资薪金支出), 应当准予在计算应纳税所得额时扣除。就此, 《公告》明确其相关的企业所得税处理为:

- (1) 对股权激励计划实行后立即可以行权的, 上市公司可以根据实际行权时该股票的公允价值与激励对象实际行权支付价格的差额和数量, 计算确定作为当年上市公司工资薪金支出, 依照税法规定进行税前扣除。
- (2) 对股权激励计划实行后, 需待一定服务年限或者达到规定业绩条件方可行权的。上市公司等待期内会计上计算确认的相关成本费用, 不得在对应年度计算缴纳企业所得税时扣除。在股权激励计划可行权后, 上市公司方可根据该股票实际行权时的公允价值与当年激励对象实际行权支付价格的差额及数量, 计算确定作为当年上市公司工资薪金支出, 依照税法规定进行税前扣除。
- (3) 本条所指股票实际行权时的公允价值, 以实际行权日该股票的收盘价格确定。

以上所列企业所得税处理中, 最值得注意的是: 确认为当年工资薪金支出并可进行税前扣除的时点均为“实际行权时”。这一处理的出发点在于税法规定的企业工资福利费, 是按实际支付日确定作为成本费用, 同时不考虑市场波动等因素, 从而避免就不确定的成本数额进行税前扣除。从我国个人所得税法的规定来看, 对个人取得股权激励计划标的物, 计算个人所得税时, 也是依据个人实际行权时, 确认为个人所得, 且也是作为个人工资薪金项目征税, 因此, 税务处理层面上, 个人确认收入与企业确认成本费用形成了相互匹配。不过, 就股权激励计划, 《会计准则》中的会计

处理与税法上不同：会计上基于受益原则和成本配比原则，从股权激励计划授予开始，员工开始提供服务，该服务的成本就应记入企业成本费用，若该等激励存在等待期，则在等待期内分摊，而在职工实际行权时，不再调整已确认的成本费用。

### 3) 境内上市公司以外的企业参照执行

《公告》指出，在我国境外上市的居民企业和非上市公司，凡比照《管理办法》的规定建立职工股权激励计划，且在企业会计处理上，也按我国会计准则的有关规定处理的，其股权激励计划有关企业所得税处理问题，可以按照《公告》的规定执行。

## 3、新《闲置土地处置办法》简析（作者：鲁迎春、严峰）

为加大闲置土地处置力度，促进土地节约集约利用，在公开征求意见的基础上，国土资源部于2012年6月1日正式发布了《闲置土地处置办法》（“**新办法**”），并自2012年7月1日起正式实施。针对1999年《闲置土地处置办法》（“**旧办法**”）在执行过程中碰到的情况和问题，新办法以“适用可行”和“操作具体”为原则，进一步明晰了闲置土地的认定标准、调查程序以及处置方式。相较于旧办法，新办法主要确定了如下方面的内容：

### 1) 重新定义“闲置土地”

根据新办法，闲置土地包括如下两种情形：

- (1) **动工日期满一年未动工开发的国有建设用地**，即国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；
- (2) **中止开发满一年的国有建设用地**，即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。

为避免疑问，新办法进一步明确，在依法取得施工许可证的前提下，对于需挖深基坑的项目，“动工开发”是指基坑开挖完毕；对于使用桩基的项目，“动工开发”是指打入所有基础桩；除此之外，在其他项目中，地基施工完成三分之一方可算作“动工开发”。

尽管新办法将“闲置土地”定义为国有建设用地，但其同时明确规定“集体所有建设用地闲置的调查、认定和处置”参照新办法的有关规定执行。

### 2) 细化了闲置土地的调查程序

新办法对闲置土地调查和认定程序进行了详细规定，具体分为如下步骤：

- (1) **发出《闲置土地调查通知书》**。发现有涉嫌构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当在三十日内开展调查核实，向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。在接到《闲置土地调查通知书》起三十日内，国有建设用地使用权人应当按照要求提供相关材料，如土地开发利用情况、闲置原因等等。

- (2) **开展调查核实。**调查核实闲置土地时，市、县国土资源主管部门可以询问当事人及其他证人、进行现场勘测拍摄、查阅复制有关土地资料以及要求被调查人做出说明。
- (3) **下达《闲置土地认定书》。**经调查核实，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当下达《闲置土地认定书》。
- (4) **信息公开。**《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开闲置土地的详细信息，并由上级国土资源主管部门汇总后及时在其门户网站上公开。相关信息应当长期公开，直至闲置土地处置完毕。

### 3) 明确了属于“政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟”的情形

新办法强调了政府、政府部门与国有建设用地使用权人在民事合同关系中的平等地位，因市、县国土资源主管部门违反土地出让合同或者划拨决定书而导致项目动工开发延迟的，市、县国土资源主管部门应当承担违约责任。

同时，针对以往因政府原因造成土地闲置并且政府原因界定不明确的情况，新办法首次明晰了造成动工开发延迟的“政府、政府有关部门的行为”，具体包括：(1) 未按约定或规定的期限、条件交付土地；(2) 修改土地利用总体规划或城乡规划；(3) 修改约定或规定的规划和建设条件；(4) 处置土地上相关群众信访事项；(5) 军事管制或文物保护；(6) 政府、政府有关部门的其他行为。

### 4) 区分了闲置土地的处置方式

依据新办法，对于(1) 政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，(2) 因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，或者(3) 动工开发面积不足三分之一或已投资额不足 25% 且中止开发满一年的闲置土地，经过与国有建设用地使用权人协商，可以选择如下处置方式：(1) 延长动工开发期限，但是最长不得超过一年；(2) 调整土地用途、规划条件，重新办理相关用地手续，并按新用途或新规划条件核算、收缴或者退还土地价款；(3) 由政府安排临时使用，但临时使用期限最长不得超过两年；(4) 协议有偿收回；(5) 置换土地，涉及出让土地的，重新签订土地出让合同；或者(6) 根据实际情况制定其他处置方式。除协议有偿收回之外，动工开发时间按照新约定或者规定的时间重新起算。

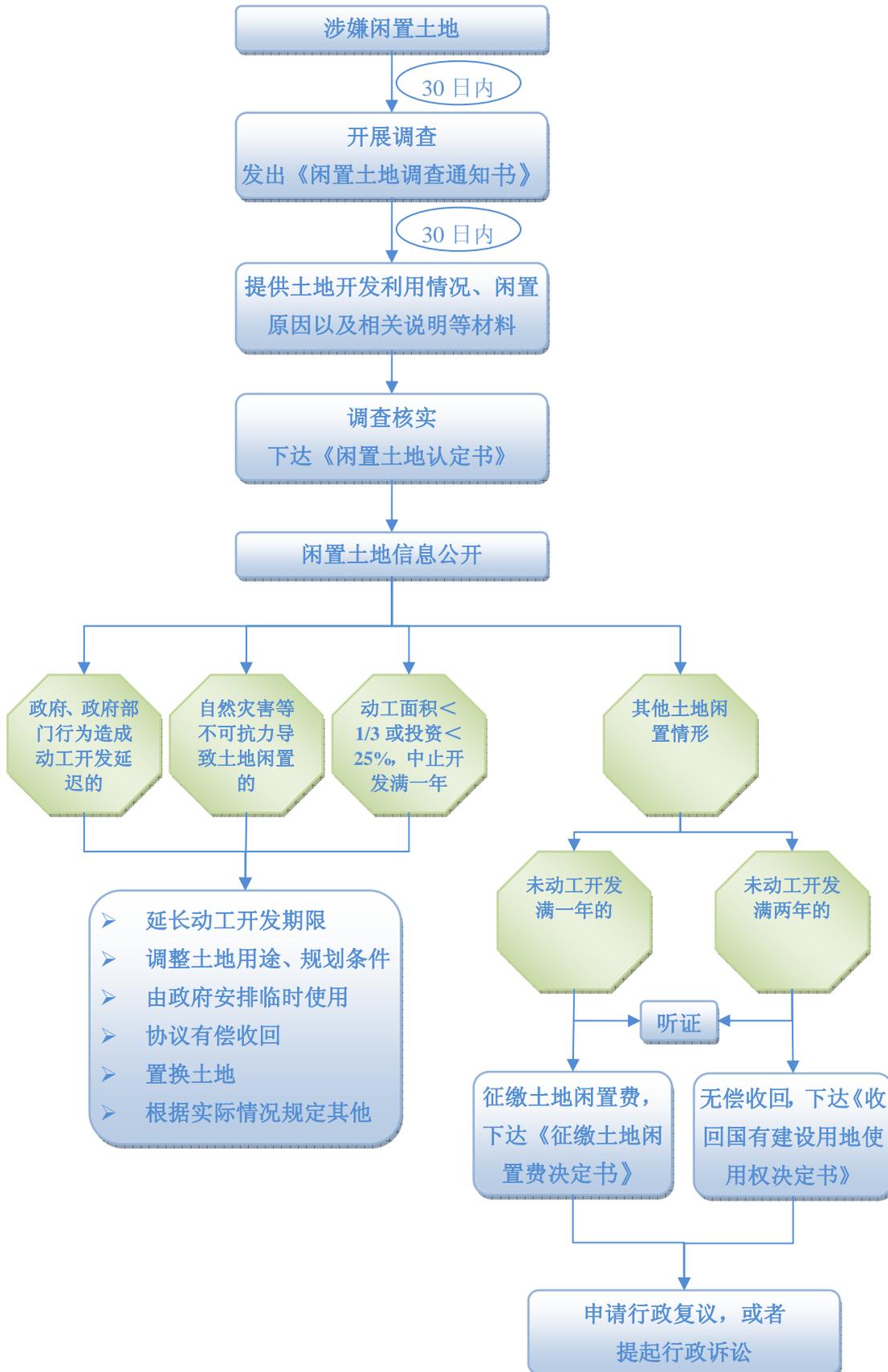
对于土地闲置的其他情形，根据未动工开发的时间长短，市、县国土资源部门主管部门在报经本级或有批准权的人民政府批准后，可以征缴土地闲置费或者无偿收回国有建设用地使用权，并分别下达《征缴土地闲置费决定书》或者《收回国有建设用地使用权决定书》。在作出征收土地闲置费或无偿收回土地使用权决定之前，相关国有建设用地使用权人有权要求举行听证。值得注意的是，土地闲置费为土地价款的 20%，而非原办法中规定的“20% 以下”。这一修改，也与《国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知》(国土资电发[2007]36 号) 中关于“土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的百分之二十征收” 以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号) 中关于“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” 的规定相一致。

## 5) 增加了预防和监管措施

新办法增加了对土地闲置的预防和监管措施，主要包括：

- (1) **交付“净地”要求。**市、县国土资源主管部门供应的土地应当土地权利清晰、安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、规划条件明确并且具备动工开发所必需的其他基本条件。
- (2) **明确动工开发时间。**土地使用权出让合同或者划拨决定书中应当明确约定、规定动工开发、竣工时间和违约责任。否则，以实际交付土地之日起一年未动工开发日期。
- (3) **暂停办理相关业务。**对于恶意囤地、炒地的国有建设用地使用权人，在闲置土地处置完毕以前，不接受其新的用地申请，亦不得办理闲置土地的转让、出租。抵押和变更登记。
- (4) **闲置土地备案。**市、县国土资源主管部门应当将其行政区域内的闲置土地信息录入土地市场动态监测与监管系统备案。

为了更直观的体现新办法中关于闲置土地的调查和处理程序，我们准备了如下页的流程图：



## 特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤专递》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所的下列人员联系：

### 联络我们

北京总部

电话：+86-10-8525 5500

地址：中国北京市东长安街1号东方广场办  
公楼C1座906室

邮编：100738

**陈容 律师：**

电话：+86-10-8525 5541

Email: [estella.chen@hankunlaw.com](mailto:estella.chen@hankunlaw.com)

上海分所

电话：+86-21-6080 0909

地址：中国上海市静安区南京西路1266号恒  
隆广场5709室

邮编：200040

**曹银石 律师：**

电话：+86-21-6080 0980

Email: [yinshi.cao@hankunlaw.com](mailto:yinshi.cao@hankunlaw.com)

深圳分所

电话：+86-755-3680 6500

地址：中国深圳市福田区益田路4068号  
卓越时代广场4709室

邮编：518048

**王哲 律师：**

电话：+86-755-3680 6518

Email: [jason.wang@hankunlaw.com](mailto:jason.wang@hankunlaw.com)