

邓州市人民政府办公室文件

邓政办〔2015〕122号

邓州市人民政府办公室 关于印发邓州市区村级留用地管理办法（试行）的 通 知

各乡镇人民政府、街区办事处，市政府各部门：

《邓州市区村级留用地管理办法（试行）》已经市政府第 33 次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2015 年 10 月 19 日

邓州市区村级留用地管理办法（试行）

为深入推进征地制度改革，切实保障失地农民长远生计，提高农民在土地增值收益中的分配比例，充分体现村级集体经济组织留用地（含开发性安置用地，以下简称留用地）资产价值，根据《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96号）、《河南省人民政府办公厅转发省国土资源厅等部门关于进一步加强征地管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》（豫政办〔2014〕139号）等文件精神，结合我市实际，特制定本办法。

一、总则

（一）我市花洲街道、古城街道、湍河街道、张楼乡、裴营乡在城市规划控制区范围内留用地的管理适用本办法。

（二）本办法所称留用地是指以村级集体经济组织为单位，在城乡规划和土地利用规划确定的建设用地范围内，按照一定比例核定规模，给予相关优惠扶持政策，专项用于发展村级集体经济的土地。建设留用地是指根据《土地管理法》的规定符合土地利用总体规划，目前还没有确定使用方的土地。

（三）坚持“留地使用多形式、留地指标可预支”的原则。可提前申请使用规定额度的村级留用地，既确保被征地农民较早得到留地收益，又兼顾我市实际用地形势。

坚持“严格管理、灵活操作”的原则。为保障被征地农民长远生计，在规划选址、招商引资、资金保障、土地出让等方面给予大力扶持，使村级留用地政策又快又好地落到实处。

坚持“村居主体、街道（乡）主管、部门监管”的原则。村级留用地管理工作由街道（乡）负责协调、监督和管理，市级相关部门各司其职指导、审批和监管。通过各方紧密合作，形成上下联动、齐抓共管的良好局面，促使村级留用地政策扎实有效地推进。

（四）市政府成立邓州市区村级留用地建设管理领导小组，领导小组办公室设在市城建领导小组办公室，负责市区留用地的统筹规划及协调指导管理工作。各街道（乡）应明确相应机构和人员，编制年度建设计划，协调、监督和管理村级留用地，包括用地申请、项目审核、立项、手续办理、工程建设和资金使用等，稳步推进留用地项目建设。

发改、住建、财政、规划、国土、房管、城管、审计、农业、工商等行政主管部门应当按照各自职责，对留用地项目建设进行指导、审批、监督和管理。

二、留用地指标管理

（五）留用地指标是指因城市建设需征收我市市区农村集体所有土地时，按建设项目征收农用地面积的一定比例向被征地村核发的专项用地指标。

（六）城市建设征收我市市区村（居委会）集体所有土地时，按建设项目征收农用地面积的5%核发留用地指标，特殊情况“一事一议”。

市政府及市城建领导小组原以会议纪要等形式明确但未使用的留用地指标，按原指标性质转为留用地指标录入留用地指标卡，并按本办法执行。留用地指标可跨年度累计使用。

（七）市国土局负责留用地指标的核发、预支和使用等管

理工作，以村（居委会）为单位对留用地指标建卡造册，实行动态台账管理。

（八）留用地指标预支是指村级集体经济组织因留用地项目建设需要，依据村级土地利用现状调查测绘成果，按该村剩余可利用的建设留用地面积的提前核拨一定数量的留用地指标。提前核发留用地指标要依据市国土局等部门对村（居委会）建设留用地现状进行调查测绘核准现存土地面积的情况，通过“一事一议”方式确定具体面积。原则上现存建设留用地面积在 1000 亩以上的，可预支留用地指标不超过 30 亩；1000 亩以下的预支留用地指标不超过 10 亩。

三、留用地指标使用

（九）留用地规划选址必须符合城市总体规划和土地利用总体规划。

（十）留用地指标属于村级集体组织所有，任何人不得截留、挪用、擅自处理或私下买卖。留用地必须用于集体经济组织长期收益项目；留用地的用途必须在街道（乡）主导下按照“四议两公开”工作法征得本村集体经济组织成员同意，操作必须公开透明。

（十一）留用地不得作为个人宅基地建个人住房分配使用。

（十二）鼓励村（居）集体以留用土地作价入股，选择具有相应资质的企业合作，并签订分成协议等形式联合建设，从而解决本集体经济组织长期收益；对进行农贸市场、超市、公寓、标准化厂房建设的项目优先审批。

（十三）根据城市总体规划，确需用于房地产开发项目的，留用地指标必须积累达到 50 亩以上方可申请实施；预支留用地

的计划指标不得用于申请房地产开发项目，房地产开发项目也不得申请预支留用地计划指标。

（十四）试行打破村界统一选址政策，鼓励由街道（乡）牵头，整合各村（居）或部分村（居）留用地指标，统一立项、选址，集中规划，提高土地资源产出效益，引进大个项目形成集聚效应。

四、留用地项目建设管理

（十五）留用地指标必须积累达 10 亩以上方可提出使用建设申请。

（十六）留用地项目建设必须按照以下程序向市留用地建设管理领导小组办公室提出申请，申请的内容包括：

①项目选址②使用面积③项目用途④建设方式⑤合作方式⑥村集体组织权益取得方式及资产管理办法⑦按“四议两公开”工作法公示、征求群众意见（必须征得 90%群众以上同意）等情况。

（十七）市留用地建设管理领导小组办公室初审通过后，组织国土、规划部门现场勘察，提出规划和土地相关意见，报留用地建设管理领导小组审核。

（十八）市留用地建设管理领导小组审核同意后予以批复，并按照①立项②报批土地③征收④供地⑤办理规划、施工许可等手续后方可开工建设。

五、留用地项目供地管理

（十九）农贸市场、超市、公寓、标准化厂房等建设项目用地可由本集体组织以集体建设用地方式供地或以国有土地公开出让方式供地；房地产开发等经营性项目用地，必须先征收

为国有土地后，再以招拍挂形式公开出让的方式取得土地使用权。

（二十）以划拨方式供地的项目，土地报批、征收等土地成本由街道或村（居委会）承担。

（二十一）以出让方式供地的项目，由市政府组织收储，以招拍挂方式公开出让。

六、留用地资金管理

（二十二）土地出让金净收益（出让金总价款中扣除上解国家、省规定的部分，地方计提的各项基金，土地报批收储成本后剩余部分）的60%由市财政核拨给项目所在街道（乡），并由街道（乡）统一监管使用，此部分资金可用于缴纳失地农民养老保险金中集体及个人应缴部分，可用于兴办村（居委会）公益事业；可用于参股分红或合作建设农贸市场、超市、公寓、标准化厂房等长期收益项目；也可用于购置房产等集体资产，通过租赁经营等形式，用于增加集体经济组织长期收益。

（二十三）各街道（乡）要加强对拨付资金的监督和管理，不得将核拨资金拨付到村（居委会）一次性发放给居民个人。街道（乡）要对村（居委会）参股合作建设、购置资产的真实性、合理性、合法性、群众公认性等进行确认后，方可将资金拨付给村（居委会）。

七、留用地项目监管

（二十四）市级各部门应按照“谁审批、谁监管”的原则，严格留用地项目审批，做好项目批后监管工作，严肃查处留用地开发建设过程中存在的违法违规行为。

（二十五）留用地项目建成后，村级集体经济组织持有部

分可用于租赁、经营获取长期收益，严禁通过“以租代售”形式变相转让留用地项目，不得分配给居民个人。

市房管中心应对留用地项目的房产经营及物业管理进行指导和监管，会同相关部门对违规销售（或转让）、以租代售等行为依法进行查处。

（二十六）市工商、房管、城管等部门负责监督管理留用地项目的广告宣传，依法对违规进行房地产销售的广告宣传行为进行查处。

（二十七）留用地不得用于除村级集体经济组织、本留用地项目以外的其他经济实体的抵押和担保。如留用地项目确需实施抵押，必须在村级集体经济组织范围内进行公告，经本办法第十六条规定的程序批准，在所属街道（乡）监管下实施。抵押所得价款应全部用于本留用地项目建设，不得用于其他建设和投资。

八、留用地项目产权登记及转让管理

（二十八）村级集体经济组织按本办法规定持有不得转让的房产及相应的土地使用权作为单一产权进行登记，并在土地使用权证书中注明“属留用地项目中村级集体经济组织持有的不可转让部分，不得分割、不得转让”。

（二十九）以招标、拍卖或挂牌方式公开出让的合作开发留用地项目，《土地出让合同》约定的可转让部分可按规划批建的最小产权单元进行土地和房产登记。

九、责任追究

（三十）街道（乡）要对留用地项目资金使用、资产管理负监管责任；村（居委会）支部书记、主任是第一责任人，负

直接责任。街道（乡）每年应对留用地建设项目形成的集体资金使用、经营、收益等情况进行审计，并将审计情况以书面形式报告市留用地建设管理领导小组。

（三十一）对未经审批或手续不全而开工的留用地建设项目，一律视为违法违规建筑从严查处。对弄虚作假申报的留用地建设项目以及违反规定擅自处置（买卖、抵押、分配给个人）集体资产的行为，造成国有（集体）资产流失的，要从严追究街道（乡）的主体责任和村（居委会）第一责任人的责任。构成犯罪的，移交司法机关查处。

（三十二）国土、规划、房管、财政、审计等部门对留用地建设项目负监管责任。

（三十三）对配合市政府组织土地征收工作不力，严重影响重点项目实施，造成重大影响或严重后果的，可视情况暂缓对该村（居委会）留用地的审批。

十、附则

（三十四）国家和省对留用地开发建设有新规定的，按相关规定执行。

（三十五）本办法自公布之日起 30 日后施行。本办法不溯及以往征地项目，即以往建设项目征地时未解决留用地或虽解决留用地但未达到本办法规定标准的，不再给予解决

HNDZD-2015-ZFB008

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室。

邓州市人民政府办公室

2015 年 10 月 19 日印发

