

邓州市人民政府文件

邓政〔2016〕9号

邓州市人民政府 关于印发邓州市区村级留用地在建已建项目 管理办法（试行）的通知

相关乡镇人民政府、街区办事处，市政府有关部门：

《邓州市区村级留用地在建已建项目管理办法（试行）》已经市政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

2016年2月29日

邓州市区村级留用地在建已建项目管理办法

(试行)

为推进《邓州市区村级留用地管理办法(试行)》的贯彻实施,加强对城区各办事处(各居(村)委会或居民小组)在此办法出台前已经或正在使用留用地进行项目建设,但未办理供地、规划、施工等手续的在建项目(含已建成项目)管理,从而规范此类项目建设行为,严厉打击借留用地建设之名搞违法违规建设的行为,切实维护城市规划的严肃性,保障留用地建设项目所在地农民的合法权益,确保集体经济组织的可持续发展,结合我市实际,特制定本办法。

一、总则

(一)我市市区范围内在《邓州市区村级留用地管理办法(试行)》文件出台之前,各居(村)委会或居民小组已使用留用地进行建设的项目(含已建成项目)管理适用本办法。

(二)本办法所称的留用地是指经市政府或市城建领导小组通过会议纪要等文件形式,明确给相关居(村)委会或居民小组预留的用来发展集体经济且已上报省国土资源厅批准的土地。本办法所称的在建(含已建成)项目是指未按程序办理供地或规划、施工等手续但已擅自开工建设或已建成的项目。

二、单位职责

（三）住建、规划、国土、房管、监察及项目所在街道（乡），要加强对预留地在建已建项目的监管，街道（乡）是预留地在建已建项目管理的第一责任人。从本办法公布之日起，预留地上所有在建项目必须一律停止建设，待按照本办法规定的程序办理完毕各项手续后方可继续施工。

（四）预留地在建项目由所在街道（乡）作为主体，具体负责项目停工，审核在建项目的投资方式，监督在项目建设中集体利益保障的执行情况，确保集体利益不受损失，并督促协调各项手续办理工作。

（五）住建、规划、国土、房管、财政等部门要按照职责，加强监管，提高服务意识，对于受理的留用地在建项目要按程序加快手续办理工作。

三、办理程序

（六）由项目所在街道（乡）牵头向市村级留用地建设管理领导小组提出办理留用地在建项目各项手续的申请，申请应包括建设内容及方式等。即申请项目名称，建设位置，占地面积，合作方式，群众意愿等。

（七）市留用地建设管理领导小组审核后，组织国土、规划等部门对上报的项目建设情况进行核查。核查内容包括：（1）土地是否符合土地利用总体规划；（2）建设是否符合城市总体规划；（3）土地是否经过报批；（4）是否供地、土地性质权属；（5）建设现状；（6）建设方案是否经市规委会审议通过，各项技术指标

批准情况；（7）村组集体房产留用情况或买卖土地情况；（8）投资方是否具备开发资质，施工企业是否具备施工资质等。

（八）审查完毕后，对于符合土地利用总体规划、城市总体规划且土地已通过报批的项目，由住建、消防等部门组织对在建已建工程的施工质量安全、消防安全等进行鉴定。鉴定合格或经过整改后合格的项目，可进入审批程序，即由规划部门依据建设情况出具规划设计条件。

（九）在建项目的规划设计方案提交市规委会审查，之前已通过规委会审查的项目，要核查其实际建设情况是否与批准原方案相符。对超出批准容积率的项目，要按照《邓州市中心城区房地产开发项目违规变更规划、调整容积率专项整治方案》的规定，依法处理。

（十）规划设计方案经规委会审查通过后，由项目所在街道（乡）牵头，对项目投资方与（村）居委会或居民小组签订的合作协议进行审查、见证，并进行公示确认无异议，确保集体经济利益不受损失或无私下倒卖土地等违法行为发生。审查通过的项目在市发改委立项后，可由市国土局办理供地手续。

（十一）国土部门依据规划设计条件，按照《城中村改造项目土地收储及供地办法》规定的程序及办法组织土地收储及招拍挂工作。

（十二）由摘牌企业足额缴纳土地出让金后办理土地使用证。

（十三）规划、住建部门分别办理规划及施工许可手续。

(十四) 经批准项目开始复工建设后，街道（乡）、规划、住建等部门跟进项目管理服务。

四、用地管理

(十五) 留用地在建项目属于独栋建筑的，用地性质必须为国有出让用地；留用地在建项目属多栋建筑的（两栋及两栋以上），其中村级资产独立的，用地可以为集体建设用地，也可以使用国有出让用地。属商品房开发的建设项目，必须使用国有出让土地，且必须以招拍挂方式取得使用权。若建设项目用地现状为集体建设用地而按要求必须使用国有建设用地的，必须按程序先征收为国有后，方可由国土部门办理供地手续。

五、出让金管理

(十六) 预留地在建已建项目出让金足额上缴市级财政后，市财政局要会同规划、国土、街道办事处等部门，依据集体经济组织留用房产情况核准出让金净收益（出让金总价款中扣除土地报批费用、征收成本、上解省级及本市应计提的各项基金等）。将净收益的 60% 拨付至项目所在街道（乡）财政，用于项目基础设施及公益配套建设或回购集体经济组织房产款额等开支。若属于土地买卖情况，则出让金收益全额归市级财政不予拨付。

六、责任追究

(十七) 凡属于在留用地上的在建已建项目，必须停工及时申报办理各项手续，不停工或逾期不申请的，或申请后未获得审核通过以及需使用出让土地不按规定缴纳出让金的，一律视为违

法违规建筑依法进行从严查处，并追究相关部门监管责任和项目所在街道（乡）、居（村）委会、居（村）民小组相关领导、相关人员擅自买卖土地或违法占地违规建设等责任，情节严重的移交司法机关进行查处。

（十八）已建成的留用地建设项目手续不齐全的，要按照本办法规定的工作程序办理各项手续，否则不得办理产权证，不得进行转让，并严肃追究参与违法违规建设或擅自倒卖土地相关人员的责任。

（十九）住建、规划、国土、监察和公安局、检察院、法院以及所在街道（乡）要加强对预留地批准建设项目的跟踪监管。街道（乡）要加强对村级资产管理及既得利益的分配管理，确保国有、集体资产不流失、不被侵占。

（二十）本办法自 2016 年 3 月 1 日起实施。

HNDZD-2016-ZF001

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

2016 年 2 月 29 日印发

