

阳江市人民政府文件

阳府〔2018〕50号

阳江市人民政府关于印发《阳江市征收农村集体土地留用地管理规定》的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

《阳江市征收农村集体土地留用地管理规定》业经市政府七届二十四次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



阳江市征收农村集体土地留用地管理规定

第一条 为深入推进征地制度改革，多方式妥善安置被征地农民，规范我市征收农村集体经济组织土地所需留用地的管理，切实维护被征地农民的合法权益，根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）和《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）等相关规定，制定本规定。

第二条 本规定所称的征收农村集体经济组织土地所需的留用地（以下简称留用地），是指国家征收农村集体土地后，按实际征收土地面积的一定比例，作为征地安置另行安排给被征地农村集体经济组织用于发展生产的建设用地。

第三条 留用地的使用权及其收益全部归该农村集体经济组织所有，主要用于增加农民收入和发展本集体经济组织公益性事业。农村集体经济组织选择领取留用地折算货币补偿款的，应纳入农村集体财产统一管理，在不违反相关规定的前提下，按照民主管理原则，由农村集体经济组织自行决定用于发展集体经济、提高农民生活水平或改善养老和医疗保障等，所在县（市、区）人民政府（管委会）、镇人民政府（街道办事处）对其使用

情况进行监督管理。

被征地的农村集体经济组织为村民小组（或经济合作社）的，由村民小组（或经济合作社）实行依法经营管理，也可委托村委会（或经济联合社）统一经营管理，具体管理方式由村民小组（或经济合作社）、村委会（或经济联合社）自定。

第四条 留用地安排

（一）征地协议签订时间在2016年5月3日〔《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）发文时间〕前的，留用地安排及补偿标准按各地原规定标准执行。

（二）征地协议签订时间在2016年5月3日（含当日）后的，留用地安排及补偿标准按如下规定执行：

1. 江城区（含阳江高新区）除线性交通工程（纳入交通规划）、水利、能源、军事、公园（征地时已规划为公园）等的建设项目外，征地留用地的安排可由被征地农村集体经济组织从以下两种方式中选取一种：

（1）按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的12%实地留地。

（2）按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的15%折算货币进行补偿，折算货币补偿标准按照本规定第六条执行。

江城区（含阳江高新区）线性交通工程（纳入交通规划）、水利、能源、军事、公园（征地时已规划为公园）等建设项目的征地留用地采取货币补偿方式，不再安排实地留地，按实际征收土地面积的 15% 给予折算货币补偿，折算货币补偿标准按照本规定第六条执行。

2. 阳东区、阳春市、阳西县、海陵试验区按省的相关规定自行确定留用地的安排及补偿标准。

（三）符合下列条件之一，采取折算货币方式补偿：

1. 被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿而放弃实地留地安置的。

2. 被征地农村集体经济组织所属土地范围内，没有符合土地利用总体规划、城乡规划土地可供选址安排留用地的。

3. 被征地农村集体提出的留用地选址方案不符合土地利用总体规划或城乡规划，在与实施征地的当地政府充分协商后仍不能达成一致的。

（四）留用地安置面积为规划建设用地面积，包含道路、绿化等公共配套用地面积。留用地范围包含的道路分摊按至规划道路的中线划定执行，其中 2015 年 1 月 1 日前已完成征地工作（以完成地块清表、完全收地为准）未安置留用地的，其相应安排的留用地范围含道路分摊的须按完成征地时间段各地的相关规定执行。

(五)农村集体经济组织申请将本组织原有集体所有性质的留用地征收为国有土地的,不安排留用地,也不折算货币补偿,征收费用(含报批费用)由村集体支付。

第五条 留用地的选址应遵循以下的原则

(一)符合土地利用总体规划和城乡规划。留用地安排严格按土地利用总体规划和城乡建设规划执行,留用地规划用途原则上与征收土地的规划用途一致。

(二)原则在本农村集体经济组织所属集体土地范围内。

(三)国土资源部门、住建部门与当地镇人民政府(街道办事处)、被征地农村集体经济组织共同协商确定。

(四)根据产业分类分别向规划功能区、城镇社区集中,鼓励集中连片安排留用地。各县(市、区)人民政府(管委会)可按照“统一规划,集中安置”原则,在开发区、产业园区、产业集聚区、工业集中区、城镇社区等统筹划定专门用于留用地安置的片区,对留用地实行集中安置。各类开发区(产业园区)涉及征收农村集体土地的,留用地原则上在其规划范围内集中选址并按工业用地安排。

第六条 留用地安排折算货币补偿标准。

(一)线性交通工程(纳入交通规划)、水利、能源、军事、公园(征地时已规划为公园)等建设项目征地留用地折算货币补偿标准:按照被征收土地所在位置对应级别的工业基准地价级别

价执行。

(二)除线性交通工程(纳入交通规划)、水利、能源、军事、公园(征地时已规划为公园)等建设项目外征地留用地折算货币补偿标准:1.工业园区范围内征地留用地折算货币补偿标准按照该园区的工业基准地价级别价1.5倍执行;2.城镇规划区范围内的(工业园区除外)征地留用地折算货币补偿标准按照被征收土地所在位置对应级别的商业基准地价级别价1.5倍执行;3.城镇规划区范围外的(工业园区除外)征地留用地折算货币补偿标准按照被征收土地所在位置对应级别的相应规划用途基准地价级别价1.5倍执行。

第七条 留用地应当依法转为建设用地。留用地在城镇规划区范围外的,原则上保留集体土地性质。留用地在城镇规划区范围内,以及涉及占用其他农村集体经济组织集体土地的,依法征收为国有土地。

留用地办理转为建设用地或征收土地手续的费用,纳入征地成本,由用地单位承担。其中,征地协议签订时间在2016年5月3日(含当日)后的(不包括本规定第十四条规定的情况),依法征收为国有土地的留用地由政府无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织,视同以出让方式取得的国有建设用地,不需缴交征地成本(含报批成本),不需补缴出让金。征地协议签订时间在2016年5月3日前的,江城区(含阳江高新区、海陵试验

区)留用地办理划拨转出让手续需按 2015 年 12 月 3 日颁布实施的《阳江市市区国有建设用地基准地价标准及实施办法》规定的留用地所在区域基准地价级别价的 20% 缴交土地出让金,其他县(市、区)按各地原规定标准执行。

第八条 留用地调整置换的情形和原则:

(一)对于已安排的留用地以及落实留用地选址的,且未实际使用或占用,符合以下情形之一的,可申请调整置换,调整置换后原留用地需交还政府。

1. 因土地利用总体规划调整导致原用地(或原选址)已不符合新的土地利用总体规划。

2. 因城乡规划调整导致原留用地(或原选址)用途已不符合城乡规划要求。

3. 原选址地块因城市建设及规划调整原因,需由政府依法收回使用的。

4. 凡留用地已部分使用的,除上述规定情形外,不得调整置换。

(二)调整置换的原则:

1. 调整置换的土地应符合土地利用总体规划及城乡规划。

2. 原则上在本镇(街道)范围内调整置换,也可采取折算货币补偿方式解决。

3. 实行等值置换。

第九条 留用地报批。

(一) 留用地报批方式。依法由省人民政府批准征收土地，留用地必须在申请用地时一并上报审批或通过折算货币补偿形式同步兑现；征收土地时需安排的留用地面积少于3亩，且被征收土地农村集体经济组织同意延后与其他留用地累计合并安排的，可延后单独办理留用地报批手续，但最迟不得超过1年。依法由国务院审批的单独选址项目，可在批准用地后6个月内单独办理留用地的报批手续或折算货币补偿同步兑现。安置留用地建设涉及使用林地的，依法办理林地使用许可手续；涉及采伐林木的，依法办理林木采伐许可手续。

(二) 留用地报批材料。留用地与征收土地一并报批的，应当提供县级以上人民政府组织制订的留用地安置方案（留用地安置方案应当列明留用地选址位置、面积和拟安排用途等内容），以及被征收土地农村集体经济组织表决同意留用地安置方案的书面证明。留用地单独报批的，县（市、区）国土资源部门应当专门作出书面说明，包括需安排留用地所对应的用地批次或项目，原用地批次或项目征收土地面积、征收土地时间、留用地比例、留用地指标安排、被征收土地农村集体经济组织对留用地选址方案的意见、是否经充分协商等情况，并附上用地批复及当时地级以上市、县（市、区）人民政府（管委会）向被征收土地农村集体经济组织作出的具体书面承诺文件或地级以上市、县（市、

区)人民政府(管委会)与被征收土地农村集体经济组织签订的相关协议文件等。

(三)留用地位置选定。由被征地组织所在镇人民政府(街道办事处)会同被征地农村集体经济组织初选定留用地位置、面积,报县(市、区)国土资源部门、住建部门共同确认(市区的留用地位置选址报市国土资源部门、市住建部门共同确认)。

第十条 留用地规划、用地手续办理

(一)留用地应服从城乡规划建设要求。完成用地报批及征地工作后,国土资源部门根据征地时核定拟安排留用地的具体位置及用地面积,函告住建部门,农村集体经济组织再向住建部门申请办理用地的规划条件。

(二)留用地应服从城乡规划建设要求。市区留用地容积率为 ≤ 2.0 ,超过2.0部分要另向国土资源部门补缴调整容积率部分的出让金。其他县(市、区)留用地容积率由各县(市、区)根据城乡规划需要自定。

(三)住建部门出具相关规划设计条件后,农村集体经济组织向各县(市、区)国土资源部门申请办理相关用地手续。

第十一条 留用地应当以被征地农村经济组织集体名义进行登记,严禁分配到村民个人。

第十二条 留用地开发建设。

(一)农村集体经济组织依法出让、转让、出租集体所有性

质留用地使用权的，必须按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第100号）实施，并按规定通过市公共资源交易中心、农村产权流转管理服务平台公开交易。集体性质留用地不能用于村民宅基地及商品房地产开发建设。

（二）国有性质的留用地的转让、出租或作价入股、出资与他人合作、联营等形式用于经营性项目和工业用地的，应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法，审核后按规定委托市公共资源交易中心、农村产权流转管理服务平台以招标、拍卖、挂牌或网上竞价等方式进行（本集体经济组织全（独）资注册成立的公司、企业使用留用地的除外）。农村集体经济组织依法转让以无偿返拨方式（视同出让）取得的国有留用地使用权的，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金，除按规定应当缴纳土地使用权转让税费外，转让所得全部归该农村集体经济组织所有。

（三）按上述第（一）、（二）款规定处置留用地的，须经本农村集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，流转方案应在本集体经济组织范围内公示15日。

（四）鼓励农村集体经济组织通过自主开发、合资合作等方式将留用地建设为经营性物业，并通过经营不动产产权租赁，形成运营成本低、经营风险小、经济收益长期稳定的农村集体资产。

(五)有条件的县(市、区)人民政府(管委会)要结合本地区实际制订留用地置换物业标准,探索将农村集体经济组织的留用地置换为经营性物业。县(市、区)国土资源部门可与被征收土地农村集体经济组织签订留用地置换物业协议,约定拟置换物业的位置、用途、面积、交付时间和交付标准等内容。县(市、区)国土资源部门与农村集体经济组织签订协议约定在拟安置的留地上实施物业置换的,可由当地国土资源部门依法对留地使用权进行公开出让,出让时将置换物业作为土地出让的条件,并在土地出让后抓紧落实留用地置换物业协议。

第十三条 农村集体经济组织、合作开发企业等违反本规定的,责令限期纠正,并根据其情节轻重,依法依规追究相关责任人的责任;构成犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任。

第十四条 在本规定印发前征地单位已作书面承诺留用地安排按原规定办理的,被征地单位可申请按原规定办理。

第十五条 各县(市、区)可根据本辖区实际情况制定相应的管理规定。

第十六条 本规定由阳江市国土资源局负责解释。

第十七条 本规定自印发之日起施行,自施行之日起有效期为5年。原《阳江市村(居)集体留用地管理规定》(阳府〔2015〕22号)同时废止。本市以前的相关文件与本规定不一致的,以本规定为准。依法收回国有农场(含华侨农场)、林场土地,因

失地职工确有需要安置留用地的，参照本规定执行。

市政府规范性文件编号：阳府规〔2018〕13号

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委监委办，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，阳江职院，江门海关，中央、省驻阳江各单位。

阳江市人民政府办公室综合科

2018年9月4日印发
