兴宁市征地留用地返拨、处置及

历史征地留用地审批问题的处理办法

（征求意见稿）

**第一条**　为落实市委市府工作要求，推进中心城区开发建设和招商引资等重点项目建设，促进我市经济发展，解决好征地留用地遗留问题，保护被征地农民的切身利益，维护社会和谐稳定，根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《兴宁市征收土地管理暂行办法》（兴市府〔2013〕5号）等有关规定，针对我市征地留用地在返拔、处置及历史征地留用地审批方面存在的问题，经研究，制订本办法。

**第二条**　本办法所称历史征地留用地审批,是指在1993年至1998年间征地，根据原《广东省征地管理规定》（粤府〔1993〕94号），按征收耕地面积10%的比例，在集体土地中划出征地留用地面积，安排给被征地农民使用的土地。这些征地留用地已按规定核实了面积，经规划选址确定具体位置和规划，已按程序发文安排，但在实施建设时，还未进行建设用地分户审批（划拔）和发证的征地留用地。

**第三条**　本办法所称返拔征地留用地，是指在2007年以后征地，市政府根据有关规定，按征地面积的15%返拨（出让）国有建设用地使用权给被征地村、合作社（村民小组）的土地。包括已返拔国有建设用地使用权但未进行转让和开发利用等处置的征地留用地及未返拔国有建设用地使用权的征地留用地。

**第四条** 本办法所称中心城区，是指在兴宁城市规划区内，南至福兴神光山、刁坊东环大道，北至北环大道，东至宁新东环大道，西至西环大道（兴合线）范围。

**第五条**　1993年至1998年期间征地，已发文安排的10%历史征地留用地审批发证问题的处理原则和具体办法。

　　（一）处理原则：尊重历史，实事求是，按照历史政策，采用原来的办理方式完善用地手续。

　　（二）具体处理办法：市自然资源局和各镇人民政府（街道办事处）进行全面清理核实，确认全市未审批发证的该类征地留用地面积、位置等情况；沿用原来分户审批方式,按原有选址规划条件和原来安排分配到户方案,在规定时限内（2019年12月30日前）审批完毕，解决历史遗留问题，实现新老征地留用地政策的衔接。

**第六条**　2007年以来征地，市政府已返拨国有建设用地使用权给村、合作社（村民小组），核发了国有建设用地使用证，但未进行转让处置或开发利用的留用地的处理原则和具体办法。

　　（一）处理原则：积极稳妥，依法依规，主动协助征地留用地产权人（村、合作社、村民小组)做好征地留用地转让、出租或开发利用等处置工作。

（二）具体处理办法：由各镇人民政府（街道办事处）、市自然资源局、住建局、信访局、司法局等相关部门，主动协助征地留用地产权人（村、合作社、村民小组）做好分割发证、转让和开发利用等处置工作。在分割发证、转让和开发利用等处置工作过程中，应尽量做到统一意见，统一处置方式。但在分割发证、转让和开发利用等处置过程中，意见难于统一时，应依法依规采取以下处理方式：1、宗地留用地面积少于3000平方米及分割后留用地面积少于3000平方米，分割后不利于规划建设，不进行分割发证，应进行整体转让和开发利用。2、分割发证、转让和开发利用等处置过程中，存在意见不统一时，按照《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》、《兴宁市征收土地管理暂行办法》的有关规定办理。征地留用地份额已核算到户并附页于国有土地使用证内或征地留用地份额人已领取国有土地使用证（份额证）的，以征地留用地份额人为村、合作社（村民小组）代表的2/3以上及合计征地留用地份额面积达到总征地留用地面积的2/3以上时，通过征地留用地分割发证、转让和开发利用等处置方案。持有国有土地证的份额人，不参与表决征地留用地处置方案又不上交原核发征地留用地的国有土地使用证（份额证）的，在统一处置整宗征地留用地换发新证时，视为不同意该处置方案，并依法定程序注销原国有土地使用证（份额证），征地留用地土地使用证换发至村、经济合作社（村民小组）。

**第七条**　已丈量征收结算征地补偿，未返拨安置的征地留用地及已实施部分征地地块的征地留用地的处理原则和具体办法。

（一）处理原则：按原折款标准(中心城区39.3万元/每亩留用地、中心城区外按原标准)和原划地规划条件，自愿选择划地方式安置和折款方式安置。

　　（二）具体处理办法：

　　1、划地方式安置。选择划地方式安置的，应首先确定征地留用地位置。确定征地留用地位置原则上在征地属地镇（街）范围内，采取就近征收土地地块安置或另行选取已完成征收手续的土地安置。征地留用地位置征求征地所在镇（街）、村（居）委意见，由规划部门按规定程序确定。划地返拨征地留用地的程序采取：征地所在镇（街）对征收土地和留用地返拨情况进行造册登记、核实、公示，市土地储备和征地服务中心对征收土地（含征地留用地）进行结算收储，规划部门对拟规划留用地进行规划选址和按城市控制性规划确定用地规划条件（中心城区外按原确定的规划条件），市自然资源局核实后，按规定程序报市人民政府审批。

2、折款方式安置。选择折款方式安置征地留用地的，折款标准按原征地留用地折款标准执行（中心城区每亩留用地39.3万元，中心城区外按原标准）。留用地折款在丈量征收土地结算征地补偿款时，一并支付给被征地单位。

**第八条**　已批准征收土地，新开展征地地块和批次的征地留用地的处理原则和具体办法。

（一）处理原则：按新折款标准和新划地规划条件，自愿选择划地方式安置和折款方式安置。征收土地时，按规定征求被征收土地集体经济组织意见，经本农村集体经济组织的村民会议2/3以上成员或2/3以上村民代表同意，原则上以折款方式安置。

（二）具体解决办法：

　1、折款方式安置。选择折款方式安置征地留用地的，折款标准根据中心城区控制性详细规划中道路等公共设施用地和规划用地面积的比例，依据征地留用地应承担道路等公共设施面积的规定，委托土地评估机构进行评估测算，确定刁坊、福兴、宁新、兴田中心城区范围的征地留用地折款价格为：一级地面单价2660元/每平方米，二级地面单价2270元/每平方米，三级地面单价1760元/每平方米。中心城区外征地留用地折款价格参照工业用地最低出让价格144元/平方米的70%计算，确定为100.8元/每平方米。

留用地折款在丈量征收土地结算征地补偿款时，一并支付给被征地单位。

2、划地方式安置。选择划地方式安置的，应首先确定征地留用地位置。确定征地留用地位置原则上在征地属地镇（街）范围内，采取就近征收土地地块安置或另行选取已完成征收手续的土地安置。征地留用地位置征求征地所在镇（街）、村（居）委意见，由规划部门按规定程序确定。

划地返拨征地留用地的程序采取：征地所在镇（街）对征地和留用地返拨情况进行造册登记、核实、公示，市土地储备和征地服务中心对征收土地（含征地留用地）进行结算收储，规划部门对拟规划留用地进行规划选址，用地规划条件按《兴宁市征收土地管理暂行办法》第三十八条规定确定，即容积率≤2.0，建筑密度≤30%，市自然资源局核实后，按规定程序报市人民政府审批。

**第九条**　新上报审批征收土地的征地留用地的处理原则和具体办法。

（一）处理原则：原则上以折款方式安置。

（二）具体解决办法：征地留用地在上报审批征地时，按规定征求被征收土地集体经济组织意见，经本农村集体经济组织的村民会议2/3以上成员或2/3以上村民代表同意，原则上以折款方式安置，并在上报征地审批和征地补偿安置方案中予以明确。征地留用地折款价格标准和折款支付方式按本办法第八条第二款执行，。

**第十条**　加强领导和监督，落实责任，积极解决征地留用地返拨、处置及历史征地留用地审批问题。市委市政府将加强领导，定期检查督查，各镇人民政府（街道办事处）、市直相关单位，要高度重视，切实负起责任，要从讲政治讲大局的高度，敢于担当作为，要按照兴市府办函〔2017〕6号《兴宁市人民政府办公室关于做好我市征收农村集体土地留用地安排工作的通知》要求，各负其责，通力协作，建立征地留用地台帐，逐宗落实处理，积极做好我市征地留用地返拨、处置及历史征地留用地审批工作。

**第十一条** 本办法自市人民政府批准发布之日起施行，有效期三年。在实施过程中，如遇上级出台相关政策或有关政策调整，将按上级政策予以调整完善。