

雷州市自然资源局

关于对《雷州市农村集体经济组织留用地使用与合作开发建设管理规定》征求意见的公示

为进一步加强农村集体经济组织留用地的使用管理，规范村企合作开发行为，保障被征地农民生产生活需要和村（组）集体经济建设，根据《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府〔2009〕41号）、《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）等有关规定，结合我市实际，我局编制了《雷州市农村集体经济组织留用地使用与合作开发建设管理规定》，现给予公示，广泛征求意见，公示期为7个工作日，如有意见，请书面反馈雷州市自然资源局办公室。

附件：雷州市农村集体经济组织留用地使用与合作开发建设管理规定

雷州市自然资源局
2021年2月22号



公开方式：公开

雷州市农村集体经济组织留用地使用 与合作开发建设管理规定

第一章 总 则

第一条 为进一步加强农村集体经济组织留用地的使用管理，规范村企合作开发行为，保障被征地农民生产生活需要和村（组）集体经济建设，根据《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府〔2009〕41号）、《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）等有关规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称农村集体经济组织留用地，按性质分为国有建设用地和集体建设用地。国有性质农村集体经济组织留用地是指国家征收农村集体土地后，为解决被征地农村集体经济组织及其村（居）民的生产生活需要，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农村集体经济组织用于解决生产、生活，且已经办理了《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《国有土地使用权证》的建设用地，可以是征收本集体土地转为国有的，也可是市政府储备土地。

集体性质农村集体经济组织留用地是指村民委员会（或村民小组）按照雷州市有关征地留用地的规定选择集体建设用地作为留用地，且已经办理了《集体建设用地使用权证》的。

鼓励两个或两个以上被征地的村民委员会（或村民小组）选择集中连片安排留用地。

留用地必须以集体名义进行登记，不得以村民个人或企业的名义登记，不允许将留用地分配给个人。

第三条 农村集体经济组织留用地使用权的出让、转让、出租、使用、开发和管理，经依法表决通过的，应当通过农村产权流转管理服务平台或公共资源交易平台公开交易，纳入农村“三资”监管范畴。市人民政府委托市财政局会同市农业农村局承担本行政区域内农村集体经济组织留用地的统一管理职责，负责监督、指导各镇政府（街道办事处）具体实施辖区留用地的监管工作。

第四条 简化办理留用地规划许可手续。留用地应当在城市、镇、村庄规划确定的建设用地范围内选址，由市自然资源局依据详细规划办理规划许可。主体项目的用地规划许可或规划条件已明确留用地的用地性质、规划指标、红线坐标等相关内容的，留用地无需再次单独办理规划许可手续；主体项目的规划许可或规划条件未明确留用地相关内容的，用地单位或土地储备机构提出申请后，由市自然资源局出具规划意见，核发建设用地规划许可证并办理后续用地手续。

第五条 规范办理留用地土地供应手续。市自然资源局应按有关规定同步核发规划许可证、国有土地划拨决定书（注明国有留用地无偿返拨及规划用途），不需办理土地有偿使用手续和缴纳土地出让价款，需按规定办理不动产登记，

视同以出让方式取得的国有建设用地。集体留用地由被征地农村集体经济组织凭市自然资源局核发的建设用地规划批准文件申请办理不动产登记。

第五条 小地块合并。与大地块相邻的小地块，因地块面积较小或形状不规则等情形导致不具备单独规划建设的零星留用地，在符合控制性详细规划且完成征地拆迁的前提下，相邻大地块的土地使用权人可以大带小的方式按程序申请小地块协议出让、村企合作或转让手续。即由市土地储备中心可将小地块回收，按程序报市人民政府批准后进行“零星地块”协议出让，或由小地块农民集体按程序村企合作或转让。小地块价格评估设定的规划容积率不得高于大地块。

“零星地块”协议出让或转让面积原则上不超过 2000 平方米，超出以上规模的，经市土地储备中心报市人民政府审批确定。市自然资源局参照大地块调整土地使用条件的方式给予办理合宗后的相关手续，合宗后的土地使用年限的起算时间原则上与大地块一致，不另行收取改变用地条件的土地出让金。

第二章 开发方式

第六条 村民委员会（或村民小组）因缺乏建设资金和技术力量等客观原因，拟引进有实力的企业合作开发使用集体经济组织留用地的，允许进行村企合作，开发建设成工业或商业经济实体项目或者村（居）民住宅楼（农民公寓）项目。

村企合作过程中，土地权属性质不变。（居）民住宅楼（农民公寓）项目减免基础设施建设配套费。（居）民住宅楼（农民公寓）按照报批的方案进行分配或由市人民政府批准安排其他符合条件的征地拆迁户使用，使用权人不得将住房转让给本集体以外的成员。

村民委员会（或村民小组）拟引入有实力的企业进行合作开发的，应当先拟定《留用地村企合作开发建设实施方案》（以下简称《村企合作实施方案》）按程序报市政府批准后，方能组织实施。村企合作的方式包括：

（一）返还物业方式。须依照本规定，按留用地使用权市场评估价值进行换算，由村企合作开发企业在留用地合作开发项目建成后的物业中，通过直接返还物业并提高返还物业比例补偿给村民委员会（或村民小组）的方式，作为留用地使用权挂牌转让和选取村企合作开发企业的条件。

返还物业的最低比例要求为：工业物业须达到 30% 以上、商业物业须达到 20% 以上、住宅物业须达到 20% 以上（上述比例均包括本数）。建筑物业的分配面积，须按照经规划部门批准最终实施的该项目工业、商业或住宅的计容建筑面积计算。

（二）返还物业 + 货币方式。根据留用地所处的区域、地段、面积、周边环境、容积率以及房地产市场行情等，按留用地使用权市场评估价值进行测算，采用不低于上述第

（一）款规定的物业返还比例 + 适当的货币补偿给村民委员会（或村民小组）的方式，作为留用地使用权挂牌转让和

选取村企合作开发企业的条件。

村企合作开发企业应当在签收《成交确认书》之日起 10 个工作日内，将竞价时确认的货币补偿款一次性支付给村民委员会（或村民小组）。

（三）股权合作方式。村民委员会（或村民小组）以留用地使用权市场评估价值为基数，结合留用地项目开发建设投资总额议定本村（组）应占的股权最低比例，“依据“三资”管理规定，在相应的“三资”产权流转服务平台，通过公开招标的方式，择优选定以货币投资入股的投资人或企业”。共同组成股份合作模式的项目公司对留用地实施开发、建设和运营，双方按各自所占的股权比例分享利益，分担风险。

本款所述的工业或商铺物业，是指规划报建和产权登记为工业或者商业用途，可以获得长期永久性收益的工业或者商业经营用房，包括工业厂房及其办公等配套用房、商铺或者其它具有商业用途功能的非住宅房屋。住宅物业是指符合居住使用功能条件、规划报建和产权登记为住宅的房屋。

项目建成后，确保本村民委员会（或村民小组）能够按照该项目的规划设计方案要求及村（组）可分得的住宅和商业建筑面积比例，分配享有相应比例数量的停车位。

经规划部门批准，合作开发企业在原合同（协议）约定的可建计容积率的建筑面积基础上另行提高容积率，增加可建总建筑面积、计容积率建筑面积的，对增加的面积部分，仍应当按本条第（一）款规定的相应比例对村民委员会（或

村民小组) 进行再分配。

第七条 鼓励国有和集体留用地入市流转。农村集体经济组织依法转让无偿返拨的国有留用地使用权, 应当通过公共资源交易平台按照公开转让程序确定受让人, 由县级以上人民政府自然资源主管部门与受让人补签土地出让合同(出让价款按转让成交价确定, 不需缴纳土地出让价款), 由农村集体经济组织与受让人签订土地转让合同, 将留用地的规划条件作为土地出让合同附件, 由受让人按规定缴纳土地转让价款及相关税费, 并将土地转让价款直接支付给农村集体经济组织。

第三章 村企合作申请报批程序

第八条 申请前期工作。

留用地具备开发建设条件后, 村民委员会(或村民小组)拟引入有实力的企业投资进行合作开发的, 申请审批前须完成如下前期工作:

(一) 草拟《村企合作实施方案》和《村企合作合同》征求意见稿, 在本村(组)村务公开栏全文张贴征求意见建议, 期限不少于 15 个工作日。

(二) 向规划部门申请出具《规划设计条件通知书》, 并按规定委托评估机构对留用地进行市场价值评估, 评估报告经镇政府(街道办事处)审核确认后, 按市场评估价值换算出可返还物业的最低面积比例、货币补偿底价或最低股权比例。

(三) 根据征求意见情况和评估结果, 拟定正式的《村

企合作实施方案》（含招取合作企业条件）和《村企合作合同》，由法律顾问或委托律师进行审查把关。

（四）须经本农村集体经济组织的村民会议 2/3 以上成员或者村民代表会议 2/3 以上村民代表的同意，并签名确认。

表决时，村民委员会（或村民小组）应当邀请镇政府（街道办事处）派员到场进行监督指导。

（五）将表决通过后的结果及《村企合作实施方案》和《村企合作合同》在村务公开栏公示 15 个工作日内，并将公示过程、公示结果记录（拍照）存档。村民或其他相关权利人有异议的，可在公示期内书面向村民委员会（或村民小组）或者镇政府（街道办事处）提出，并签署真实姓名和留下联系方式。公示期满无异议或者经镇政府（街道办事处）核实异议不成立的，镇政府（街道办事处）应当对公示结果进行确认。

第九条 村企合作申请审批工作流程。

（一）提出申请。村民委员会（或村民小组）填写《雷州市集体经济组织留用地村企合作开发建设项目申请呈批表》（以下简称《村企合作项目呈批表》）、《留用地入市交易申请表》，连同《村企合作实施方案》、《村企合作合同》、村民会议决议及签名表、公示等相关材料报镇政府（街道办事处）。

（二）镇政府（街道办事处）审核。镇政府（街道办事处）规划建设部门应在收齐材料后 30 日内完成调查、核实工作。经审核符合要求的，由镇政府（街道办事处）主要领

导在《村企合作项目呈批表》和《留用地入市交易申请表》上签署审核意见、签名并加盖单位公章。镇政府（街道办事处）将有关材料报市土地储备中心。

（三）拟定留用地挂牌转（出）让方案。市土地储备中心应在收齐材料后 30 日内，根据《村企合作实施方案》及其土地使用权评估报告等相关材料拟定留用地挂牌转（出）让方案，连同镇政府（街道办事处）报送的相关材料一并转市自然资源局、市住房和城乡建设局、市发展改革局、市财政局、市司法局等单位征求意见，各单位需在 5 个工作日内回复意见。

（四）市政府审批。市土地储备中心综合各单位意见后提出拟办意见，连同相关材料和留用地挂牌转（出）让方案一并提交市人民政府审批。

第四章 招投标与合同签订

第十条 依法公开招标选定合作开发企业。留用地村企合作开发建设方案经市政府批准及土地挂牌出让方案经市政府批准后，当地镇政府（街道办事处）应当指导、帮助村民委员会（或村民小组）与自然资源部门对接，将村（组）拟定的选择村企合作企业的招标条件委托书送自然资源部门，连同该留用地的土地挂牌出让方案一并委托公共资源交易机构进行公开挂牌和招标（即招标选定合作企业与土地出让挂牌“合二为一”同步进行），按照《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例的有关规定选定合作企业。

第十一条 经公开招标选定的合作企业与村民委员会（或村民小组）必须按照招标文件和投标文件设定的条件拟定村企合作开发建设合同（协议），报镇政府（街道办事处）审查同意后签订。合同签订后 10 日内，村民委员会（或村民小组）应当将正式合同文本及其相关附件材料报送所在地镇政府（街道办事处）备案。

《村企合作合同》应当明确约定返还物业给村民委员会（或村民小组）的面积比例、位置与朝向、户型结构、质量要求、建设期间、交付标准、物业移交时间、履约保证金数额与退回的时间方式、违约责任与退出等内容。

第十二条 中标竞得人应当按照城市规划要求和规划部门出具的《规划设计条件通知书》进行设计、建设。在向规划部门报送建筑项目总平面图时，原权属人即村民委员会（或村民小组）应当提具体意见并在总平面图上盖章确认。

第五章 切实加强留用地批后监管

第十三条 积极预防和处置闲置留用地。农村集体经济组织应当按照建设用地规划批准文件、划拨决定书规定的时限，对留用地进行开发建设，确不具备自主开发能力，又无法引入市场主体合作开发的留用地，农村集体经济组织应当及时按程序组织留用地入市流转，或交由政府收储并公开出让后按约定返还物业、折算货币补偿；对于超期未开工的留用地，政府及有关部门应合理变更规定开竣工时间，切实履行开竣工督促职责，避免产生新的闲置土地；对于已构成闲置的留用地，应当依法依规进行处置，按规定收回留用地使

用权后转以折算货币、置换物业方式落实补偿的，须缴纳土地闲置费。

第十四条 加强合同及社会信用管理。留用地出让、转让、出租合同中，应当就规划条件、动工开发及竣工时间、闲置处置、土地闲置费收缴、土地使用权收回以及产业准入、投产时间、投资强度、产出效益、节能环保、运营监管、违约责任等内容作出明确约定，并依约实行土地全生命周期管理。农村集体经济组织、留用地合作开发主体未按法律法规及出让、转让、出租等相关合同约定进行开发的，应当承担违法违规及违约责任，并按规定由有关部门将其行为纳入社会信用管理，对其实施联合惩戒。

附 则

第十五条 村民委员会（或村民小组）变更为社区居民委员会的，原农村集体经济组织保留的留地使用、管理和村企合作开发事宜，依照本规定执行。

镇政府（街道办事处）、农（林、盐）场的留用地需要与企业进行合作开发的，参照本规定执行。

第十六条 各镇政府（街道办事处）应当依照法律政策和本规定的要求，加强对村民委员会（或村民小组）合作开发建设事项的指导、监督和管理。

各镇政府（街道办事处）应当结合实际，制定本辖区内村（组）集体经济组织留用地合作开发建设项目的物业资产分配、使用和处置的监督管理办法，报送市财政局、市农业农村局和市司法局审查备案后组织实施。

镇政府（街道办事处）和市有关部门履行留用地使用管理及村企合作开发建设监督指导职责时，开展政策宣传、业务办理、指导协调、督促检查、纠纷调处、信访维稳、法律服务及日常监管等所需的工作经费，由市财政统筹安排解决。

第十七条 农村集体经济组织留用地的清场责任，由该留用地的村民委员会（或村民小组）及其当地镇政府（街道办事处）负责。

本规定未明确的事项，依照法律法规规章和上级规范性文件的有关规定执行。

第十八条 本规定由雷州市人民政府负责解释。

第十九条 本规定自 20XX 年 XX 月 XX 日起施行，有效期 5 年。

雷州市人民政府

2021 年 2 月 1 日

