

西峡县人民政府文件

西政〔2020〕23号

西峡县人民政府 关于印发《西峡县中心城区预留地管理 暂行办法》的通知

五里桥镇人民政府，白羽、紫金、莲花街道办事处，县直有关单位：

《西峡县中心城区预留地管理暂行办法》已经县政府研究同意，现予印发，请遵照执行。



西峡县中心城区预留地管理暂行办法

第一条 为促进城乡经济统筹协调发展,维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益,保障被征地农民基本生活和长远生计,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)、《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》(国办发〔2007〕71号)、《国有土地使用权收支管理办法》(财综〔2006〕68号)等有关法律、法规,结合我县实际情况,特制定本办法。

第二条 本办法所称预留地,是指2005年以来,按照西纪要〔2005〕19号精神,经县政府批准同意,在西峡县中心城区范围内,征收农村集体土地后,除依法依规给予征地补偿费外,再按实际征地面积的10%作为征地安置补助的实物形式,另行安排给被征地集体经济组织,用于保障失地农民生产生活的建设用地。预留地是征地货币安置的一种补充方式。

第三条 镇政府、街道办事处及所在村委会(居委会)负责组织、指导和协调本辖区预留地的开发建设和管理。

县自然资源部门按照西峡县城市总体规划,依据预留地现有存量编制预留地专项规划,将城市规划区内各村(居委会)预留地调整至比较集中的位置。

县纪委监委、住建、城管(城市综合执法)、房管、财政、

审计、市场监管等部门按照各自职责，加强对预留地开发利用的指导和监督检查。

第四条 管理的基本原则

(一)集中预留原则。以村组为单位安排预留地，鼓励各村组预留地集中整合，实行统一规划、统一报批、统一建设，提高城市建设品位，发挥土地资源最大效益。

(二)集体所有原则。作为保障被征地农民生产生活的预留地，属于组集体所有，不得非法转让交易。

(三)服从规划原则。预留地选址及用途必须符合土地利用规划和城市总体规划，必须严格按政府审定规划执行。

(四)指标管控原则。用于预留地建设的用地指标优先安排给集中整合的村民小组，预留地转为建设用地应当根据年度用地计划和年度供地计划办理农用地转用手续。

集体建设、划拨类等项目本着政府无收益、不投资的原则，由村组（居组）自行购买指标（使用本乡镇挂钩指标）；出让类项目由政府统一安排指标上报批复。

第五条 预留地供应方式。符合集体建设供地方式的，办理农用地转用手续；符合划拨条件的，按国有划拨方式供地；符合出让条件的，按出让方式供地。

(一)集体建设用地。根据新《中华人民共和国土地管理法》第五十九条、六十条、六十一条规定，作为保障被征地农民生产生活的预留地，可建设乡镇企业、公共设施、公益事业等，用于扩大农民生产就业。作为集体建设项目用地，不得用

于房地产开发和商业用地开发。土地权归村组集体所有。

(二) 国有划拨用地。根据原国土资源部第九号令《划拨用地目录》规定,符合划拨目录的预留地,可建设公共管理与公共服务、村委会(居委会)党群服务中心综合楼等。国有划拨项目用地严禁改变用途。

(三) 商业市场用地。预留地用于宾馆酒店、商业广场、专业市场等商业用地的,土地使用权经招拍挂,归村组集体所有,并办理相关手续。后期经营预留地所获土地收益归村组(居组)集体所有,其分配和使用由村民小组讨论决定后报村委会(居委会)、镇政府(办事处)批准。

(四) 房地产开发用地。严格控制房地产开发,确需解决住房困难,以土地使用权作价,由开发商用于房地产开发的,土地权经招拍挂,依据预留地相关政策,按照《河南省人民政府办公厅关于印发河南省县城规划建设导则的通知》(豫政办〔2016〕213号)文件规定,容积率不得超过1.8。

第六条 预留地指标应相对集中使用(预留地面积可累加计算),原则上累计10亩以上方可使用。10亩以下须征得乡镇人民政府(街道办事处)及县自然资源局同意后,报县人民政府批准。

第七条 预留地土地出让金的管理与使用

为解决预留地历史遗留问题,预留地所在村组(居组)继续执行西峡县人民政府〔2005〕19号常务会议、西峡县人民政府西政〔2015〕14号文件、西峡县人民政府〔2015〕19号

常务会议纪要和西峡县人民政府〔2016〕64号纪要的有关优惠政策，按当年征地时土地基准价和西纪要〔2005〕19号文件规定的比例缴纳土地出让金，扣除政策规定的相关费用、基金后，剩余部分作为乡镇基金收入，用于该宗地所在镇政府（办事处）失地农民基本生活保障。保障确有困难的，由县财政通过县乡财政体制动态调控对预留地所在镇、街道予以补助。

第八条 预留地的经营方式、资产处置、收益分配以及其他需要决定的重大事项，村委会（居委会）、村民小组应当召开村民会议讨论决定。决定内容应当在村民（居民）会议召开后3天内在本村（居）、组向村民（居民）公示，公示时间不少于5天。村委会（居委会）应当将结果报告镇政府（街道办事处），镇政府（街道办事处）应严格审核，给予同意与否的明确答复。

第九条 预留地的经营收益，应优先解决被征地农民的社会保障。五里桥镇、三个办事处和当地村组（居组）应会同相关部门，对预留地作价置换的相关资产进行综合评估，加强对预留地的使用、收益情况的指导和监督检查，确保失地农民收益最大化。

第十条 本着化解矛盾、处理遗留的原则，妥善处置预留地历史遗留问题。

（一）已出具规划条件和未出具规划条件，且已经建成并投入使用的预留地项目，依据该项目实际用途，均按历史遗留问题对待，根据不同分类，依据下列情况处理：

1. 发生在 2018 年 12 月 31 日以前的，村组写出申请，村委会（居委会）审核报乡镇（办事处）予以确认，出具相关证明材料，相关部门不再处罚（已处罚的不再退还）。按照西峡县人民政府〔2019〕10 号常务会议纪要相关要求，由房屋安全鉴定部门及住建部门出具房屋安全鉴定证明后，自然资源部门按照现状容积率等出具规划条件，根据前期制定的预留地相关政策完善出让手续，住建、人防、房管等部门按审批程序补办相关手续。涉及政策规定必须缴纳的费用，按最低标准执行。

2. 发生在 2018 年 12 月 31 日以后，已出具规划条件但未按规划建设，容积率未超过 4.9 的，违规部分按程序处罚到位后，按第 1 款办理；未出具规划条件，容积率超过 4.9 的，按法律法规处罚到位后，依据第 1 款办理。

（二）已经确认预留地地块，且已报批但村组无力建设，又长期找不到合作伙伴的，经村民（居民）代表大会、村两委（居两委）、镇政府（办事处）一致同意，可按下列两种方式处理：1. 交土地收储中心，按规划用途收储，待土地挂牌出让后，按照预留地政策，净收益部分归村组所有。2. 按照国家现行规定，支付该村组（居组）征地相应的社保费后，预留地收回，由县政府统一报批处置。

（三）已确定预留地但未报批的经村民（居民）代表大会、村两委（居两委）、镇政府（办事处）一致同意，可按下列三种方式处理：1. 待省政府土地批复后，按照第七条相关规定办理。2. 按照国家现行规定，支付该村组（居组）征地相应

的社保费后，预留地收回，由县政府统一报批处置。3. 交土地收储中心，按规划用途收储，待省政府土地批复后，由县政府统一组织挂牌出让，按照预留地政策，净收益部分归村组所有。

(四)前期未进行挂牌出让，按照协议方式取得预留地的：

1. 已出具规划条件，证件办理在村组名下，未超建的，凡需办理不动产分割登记的，按照规定双方缴纳相关税费后，予以完善手续。村组所缴增值税由所在镇政府（办事处）协调资金予以办理；所收缴税金由税务、财政部门全额调控给所在镇政府（办事处）。

2. 已出具和未出具规划条件，证件已办理在村组名下，超建的对照第十条相关条款予以办理；办理不动产分割登记的，按上款执行。

第十一条 按照中共西峡县委 2019 年 9 月 9 日下发的西纪要〔2019〕4 号精神，自会议纪要下发之日起，所有新征土地按国家规定标准支付相关费用后（征地补偿费、青苗费、附属物补偿费、村管理费、社保费），一律不再安置新的预留地。

对于预留地所在村组（居组）不积极配合补办手续的，由镇政府、街道办事处督促落实。对违反法律法规和国家政策规定开发、使用、经营预留地的，对在预留地管理、监督过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法查处并追究相关人员责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本办法由县自然资源局、财政局解释。

