青政发〔2006〕117号

青田县人民政府
关于规范村级安置留地管理
的实施意见（试行）

各乡镇人民政府，县政府直属各单位:

自省政府下发《关于加强和改进土地征用工作的通知》（浙政发〔2002〕27号）以来，我县因地制宜地开展了村级安置留地工作，对发展被征地农村集体经济，提高被征地农民生产生活水平起到了积极的作用，但在实施过程中也存在一些问题。为规范村级安置留地的管理，根据浙江省国土资源厅《关于进一步规范村级安置留地管理的指导意见》（浙土资发〔2006〕23号）等有关文件精神，对我县村级安置留地的开发管理提出实施意见:

一、因国家建设需要（不包括本集体经济组织建设项目）实

施征地的，根据实际需要，可安排村级安置留地指标。具体安置留地标准以实际被征收的农用地面积为基数，按一定比例核定，但最高不得超过省规定的标准。

二、村级安置留地的开发利用必须符合城市总体规划和土地利用总体规划，坚持节约集约用地的原则。

三、村级安置留地的开发利用，要严格依照《中华人民共和国村民委员会组织法》的有关规定，由村民会议依法讨论决定。实施具体建设项目的，其土地所有权性质可保留农村集体所有，办理集体土地使用手续；也可通过征收变更为国有土地，办理国有土地使用权出让手续。

四、要正确引导村级安置留地建设项目依据产业分类分别向工业园区（功能区块）、城镇社区集中，充分发挥资源共享、产业集聚的社会效应。同时，采取积极灵活的土地处置政策，鼓励和支持农村集体经济组织通过自主开发、合资合作、产权租赁、物业回购等方式实现安置留地向“物业化”转变，形成农村集体经济组织作为业主经营不动产权租赁的安置留地利用方式，从而建立起运营成本低，经营风险小，经济收益长期稳定的农村集体资产管理体制和运营机制。

（一）鼓励开发区、工业功能区内的安置留地用于二产开发建设，可以全省工业最低限价标准协议出让土地使用权。农村集体经济组织可以自主或以土地使用权作价入股（出资）、出租方式与开发区、园区或其他经济主体联合开发建设多层标准厂房等

生产生活配套设施，以出租厂房等物业或以收取固定收益的方式获取长期稳定的经济来源。

（二）安置留地可用于开发建设村级农贸市场、敬老院、文体设施等公益事业项目，但不得用于开发建设商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性项目。

（三）对城市规划区内人均住房困难的村，经县政府批准，可以将安置留地用于统建、联建农民公寓，进一步推进农村建设用地的集约化利用。原则上不得将安置留地以宅基地形式分配到户，特殊情况由村民代表大会提出，经乡镇人民政府资格审查、报县政府批准后，可以宅基地的形式安排本村内的住房困难户或无房户建房。

1、申请建设农民公寓程序:

（1）国土部门根据征收的农用地面积核定村级安置留地面积;

（2）建设部门根据城市（村镇）规划对安置留地进行选址规划;

（3）由村民会议或村民代表大会讨论决定建设农民公寓，并提出具体的建房对象，经公示7天后无异议的名单随同方案报乡镇人民政府审核;

（4）乡镇人民政府根据《土地管理法》等有关规定，对村民委员会上报方案进行审核，并对在村、镇建房的对象进行资格审查，资格审定后的对象名单要进行公示;

（5）乡镇人民政府将审定的方案、公示后的建房对象名单上报县政府审批。

（6）发改、规划、国土等部门根据县政府批复后进行审批。

2、农民公寓有关政策:

（1）农民公寓用地属集体所有的，办理集体土地使用手续;若征为国有的，办理划拨手续；若用作农贸市场、敬老院、文体设施等公益性项目的，按成本价办理出让（包括征地成本、拆建安置费、城建配套费等）手续，但今后要转让的，需报县政府批准;

（2）农民公寓联建对象以户为单位，按人均60㎡计算，独生子女按2人计，已成年未成家者按2人计。因户型设计关系，如果公寓实际面积超出规定的标准，每户超出的面积原则上不得超过60㎡;

（3）农民公寓的建房对象为本村村民中的无房户、住房困难户，具体资格由乡镇人民政府负责审查;

（4）农民公寓转让办理出让手续，人均60㎡标准以内的面积按评估价的10%补交土地出让金，超出人均60㎡部分按评估价的30%补交土地出让金。

五、村级安置留地也可纳入政府经营性用地公开出让。为了节约集约利用土地，对安置留用地块在符合城市建设规划的前提下，尽量提高容积率，除满足村集体三产、办公及农民公寓所需的面积后仍有多余的，须作为经营性用地进入市场，即将安置留

地作为经营性用地进行公开出让，按一定的价格由村集体回购所需的三产、办公、农民公寓的面积，多余面积由开发商作为商品房销售。具体实施方案由乡镇人民政府根据实际情况提出，方案内容包括：村集体回购的三产面积、办公用房面积、农民公寓的户数及面积以及各类用房的回购价格等。其中，农民公寓购买的对象、面积按前款规定执行。公开出让收取的土地出让金在缴清相关报批费用后，80%返还给该村集体经济组织。方案报县人民政府批准后实施。

六、对安置留地村集体不能开发利用的，由县政府以货币形式予以回购。具体回购标准，由县政府确定容积率，按市场评估价予以收购。

七、村级安置留地收益属农村集体经济所有，其他任何单位或组织不得截留或变相截留。村级留地收益的使用事宜，必须由村民会议依法讨论决定，主要用于本村村民的社会福利保障、安置留地项目及村公益设施的建设等。

八、本实施意见自发文之日起实施。本意见下发前，已经县政府同意的村级安置留地建设项目按原方案实施。

九、本实施意见由国土部门负责解释。

二〇〇六年十二月七日

主题词：**城乡建设　土地　管理　意见**

抄送：县委各部门，县人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院。

青田县人民政府办公室　　2006年12月7日印发