

宁都县人民政府

宁府字〔2022〕38号

关于印发宁都县县城规划区征地安置预留地 开发利用实施办法的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，县属、驻县各单位：

现将《宁都县县城规划区征地安置预留地开发利用实施办法》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



宁都县县城规划区征地安置预留地 开发利用实施办法

为了进一步规范宁都县县城规划区征地安置预留地开发利用和管理，依法管控规划区建设行为，坚决杜绝非法用地、违规建房、违规交易等乱象，充分盘活土地资源、发挥效益，妥善解决规划区安置预留地历史遗留问题，保障被征地农民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国村民委员会组织法》等法律法规和《宁都县县城规划区征地安置预留地管理办法》（宁府发〔2009〕4号）、《宁都县县城规划区内征地安置预留地管理办法补充规定》（宁府字〔2020〕27号）等文件规定，结合我县实际，制定本办法。

一、开发利用范围

本办法所称的预留地，为《宁都县县城规划区征地安置预留地管理办法》（宁府发〔2009〕4号）文件实施以后、《宁都县县城规划区内征地安置预留地管理办法补充规定》（宁府字〔2020〕27号）文件实施前已返还但未经规划审批或已经规划审批未开工建设的存量预留地。

宁府字〔2020〕27号文件实施前预留地应返还但未落实选址的，以及宁府字〔2020〕27号文件实施后新征收土地按照宁都县人民政府征地补偿安置方案明确返还预留地的，一律实行指

标管理，不再返还土地，分年度采取货币补偿的方式。

二、开发利用原则

1. 符合县城规划的原则；
2. 政府引导、村民自愿的原则；
3. 因地制宜开发利用的原则；
4. 坚持公平公正公开的原则；
5. 指标管理、有序安排、逐年消化的原则。

三、开发利用要求

1. 村集体预留地处置方式的确定，依照《中华人民共和国村民委员会组织法》规定，严格执行村民议事法定程序，坚持民主讨论、集体决策，由村委会依法组织召开村民会议或者由村民会议授权的村民代表会议，经村民会议到会人员过半数或经村民会议授权的村民代表会议三分之二以上代表同意通过后形成预留地开发利用方案。经公示无异议后，村委会将开发利用方案呈送所在乡镇人民政府和宁都县自然资源局初审，初审通过后呈报县人民政府审批。

2. 乡镇人民政府应会同自然资源部门根据国民经济与社会发展规划、国土空间规划科学合理编制预留地开发利用年度计划，统筹预留地的开发利用，建立预留地管理台账。按开发利用年度计划和村民小组提出申请的先后顺序优先安排年度新增建设用地指标，分年度实施预留地的收储、报批、供地、开发。

3. 未经县人民政府批准，预留地不得转让，不得从事商品住

宅开发。擅自转让或从事商品住宅开发的,一经发现,依法收回预留地使用权。

4. 预留地开发项目的选择应结合规划区的实际需求,本着补功能短板、可持续发展的原则,引导预留地用于专业市场、出租公寓、酒店、办公、教育、医疗等持有型物业项目的开发。

5. 停止审批预留地临时建筑项目(按程序批准的项目必须配建的临时售楼部、临时工棚除外);已经审批过的临时建筑,必须在审批期限满后由业主无条件自行拆除。

四、开发利用方式

规划区存量预留地的处置,根据所具备的条件,按以下三种方式之一进行开发利用:

1. 县人民政府收储后公开出让的方式。县人民政府对存量预留地依法收储、报批并公开出让,实行收益分成。对已落实选址且选址在已完成控制性详细规划范围内的可选择此方式。已办理供地手续但用地性质与城市总体规划及控制性详细规划不相符的,由县人民政府依法依规按程序收回预留地。

2. 县人民政府货币补偿的方式。参照预留地选址区域或被征地区域的住宅用地的基准地价结算货币补偿。

3. 设置条件合作开发建设的方式。由乡镇、村、组商议提出预留地合作开发条件,县有关部门做好用地报批,设置条件依法公开出让,选择有实力的企业进行合作开发。

五、开发利用规模

从 2022 年起，每年安排 200 亩左右指标用于解决存量预留地开发利用，按照先申报、先安排、先实施的原则，逐年消化利用。

六、土地报批规划

宁都县自然资源局要根据乡镇、村提交的预留地开发利用申请，按照所处地块具备的开发利用条件，做好土地报批、规划工作，有关乡镇人民政府做好配合工作。

七、开发利用程序

（一）收储后公开出让的操作流程

1. **村民小组会议商定。**村委会召开村民会议，讨论预留地处置方式，同意接受县人民政府收储后公开出让。所讨论决议在本村民小组予以公示，公示时间不少于 5 个工作日；

2. **审核。**村民小组将讨论决定报所在村委会核实后，由村委会报所在乡镇人民政府审核，乡镇人民政府负责对村民小组申请的内容、集体讨论情况进行核实，确保其内容真实、程序合法；

3. **申请。**乡镇人民政府向县人民政府提出预留地由县人民政府收储后公开出让的书面申请；

4. **批准。**经县有关部门审核、县人民政府审批后，由宁都县自然资源局与预留地所在村民小组签订土地征收货币化补偿协议后实行政府收储土地，该地块纳入政府土地储备库并办理不动产权证，具备供应条件后依法按程序实施网上公开出让；

5. **收益分配。**土地出让后，根据《宁都县县城规划区内征地

安置预留地管理办法补充规定》（宁府字〔2020〕27号）文件，预留地出让收入的45%返还给被征地村民小组，50%留存县财政用于缴纳各项报批规费、基金等；5%返还给被征地所在乡镇和行政村（乡镇、村各2.5%），用于公益事业经费。

（二）货币补偿的操作流程

1. **村民小组会议商定。**村委会召开村民会议，讨论预留地处置方式，同意接受县人民政府货币补偿。所讨论决议在本村民小组予以公示，公示时间不少于5个工作日；

2. **审核。**村民小组将讨论决定报所在村委会核实后，由村委会报所在乡镇人民政府审核，乡镇人民政府负责对村民小组申请的内容、集体讨论情况进行核实，确保其内容真实、程序合法；

3. **申请。**乡镇人民政府向县人民政府提出预留地由县人民政府货币补偿的书面申请；

4. **批准。**经县有关部门审核、县人民政府审批后，由宁都县自然资源局与预留地所在村民小组签订土地收购货币化补偿协议。补偿标准按照结算日被征地所在区域住宅用地基准地价执行，协议签订后30日内补偿资金统一拨付至乡镇经管站。

5. **收益分配。**由乡镇牵头，组织有关村、组形成资金分配方案，经村小组集体经济组织成员签字后报乡镇经管站，由乡镇经管站统一发放分配资金。

（三）设置条件合作开发建设的操作流程

1. **村民小组会议商定。**村民小组召开小组会议，对预留地设

置条件合作开发建设事宜进行集体讨论决定。讨论决定的内容应包括：是否同意合作开发建设，计算开发成本、税费缴纳、留用资产物业的数量及资产收益分配等事项。所讨论决议在本村民小组予以公示，公示时间不少于 5 个工作日；

2. 审核。村民小组将讨论决定报所在村委会核实后，由村委会报所在乡镇人民政府审核；乡镇人民政府负责对村民小组申请的内容、集体讨论情况进行核实，确保其内容真实、程序合法，并以书面形式向宁都县自然资源局提出预留地公开交易的安置具体要求，明确交付土地时间等；

3. 申请。乡镇人民政府向宁都县自然资源局提出预留地设置条件合作开发建设的书面申请，写明该宗预留地的设置条件等相关内容，并承诺同意按合作框架内的条款进行土地公开交易；

4. 合作建设单位的选定：依法公开选择合作开发建设单位，鼓励、支持县政府平台公司参与预留地合作开发建设。

5. 出具规划条件。宁都县自然资源局依据该宗预留地控制性详细规划，结合乡镇人民政府所提出的设置条件，出具规划条件；

6. 拟定供地方案。村、组负责组织对该宗土地及地上建筑物、附着物限时清除，乡镇人民政府和县有关部门予以支持，达到净地出让条件后，由宁都县自然资源局依法办理收回土地使用权手续，拟定供地方案报县人民政府批准；

7. 组织土地公开交易。通过市场竞争方式选择开发主体，采取“竞地价、竞安置物业”方式公开交易出让，采取实物补偿安

置即：以土地出让起始价为最高限价，在安置物业起拍面积基础上，向上竞拍无偿移交安置物业面积，竞报移交面积最大者且该面积不低于底数面积（标底）的为竞得人。竞得人移交的安置物业，全部用于安置农村集体经济组织，最大限度保障农村集体经济组织和村民利益。安置物业可包括商业、办公、住宅、车位等房（物）产。

上述物业折算价格按开发成本计算，开发成本由县自然资源主管部门委托中介机构评估确定。开发成本计算公式为：单位建筑面积房产的开发成本=建安成本（根据造价站最新时点信息造价）+工程建设涉及全部税费+小区配套费+产权登记费+房屋面积测绘费等。

宁都县自然资源局依法组织开展土地使用权公开交易，确认中标者后，与竞得人签订国有建设用地使用权出让合同。

8. 签订合作协议。乡镇人民政府、村组集体与竞得人依据公开交易成交结果，签订合作协议，明确建设时间、质量管控、资产分配、移交方式等事宜。

9. 开工建设。签订合作协议后，开发商应履行房屋建筑工程报建手续，安全、文明施工，接受监督，按时竣工；

10. 验收和资产分配移交。竣工后，由宁都县住建局牵头有关部门组织验收，乡镇、村按照合作协议进行资产分配处置。所安置的物业以合同方式注明由竞得人建设并无偿移交给农村集体经济组织，合同内容包括安置物业总面积、位置、户型面积比

例、装修标准（即毛坯房）等内容。安置物业的安排办法：

①安置物业由农村集体经济组织根据规划总平面图等优先挑选，但应按整栋楼整单元进行挑选，不得将安置物业拆分成若干部分分别挑选楼栋；如某栋楼挑选完后安置物业仍不够安排的，才能另外挑选其他楼栋，该栋该单元选完仍然不够，才能挑选另外单元。

②安置住宅物业的安排。应先从整栋楼的顶层由上往下或从底层由下往上逐层顺序选择，整栋选择完毕后才能选择其他楼栋。

③安置商业物业的安排。根据平面图布置安置商业物业面积、规划总商业和宗地商业面积，按照商业楼层同比例面积进行安排。同一商业楼层回建安置物业具体选择，原则上按不同位置、不同商业价值合理搭配。

④安置车位的安排。按照“就近安排”的原则，车位尽量安排在回建楼栋下，如本栋楼下无法安排，可就近安排。

11. 物业管理。安排物业进场接管、办理不动产权登记手续。安置物业移交后，乡镇人民政府要切实担负起对农村集体经济组织管理使用物业的监督职责，建立监督机制，帮助村集体经济组织和村民尽快实现收益，充分发挥安置物业的效益。

八、后续监管

1. 预留地建设竣工后，产权人应尽快提交办理不动产权登记申请，乡镇政府及有关村村委会应协助提供相关手续，自然资源、

住建、不动产登记中心等部门应按法定程序配合办理不动产权证书。

2. 预留地建设应完善小区相关配套设施，及时移交小区物业管理、小区居家养老、社区管理用房等配套功能建筑，住房保障安置服务中心、社区要把预留地建成的小区纳入城市小区管理。

3. 按照土地出让规划设计条件配建的属于村民小组集体经济组织项目资产，收益属村民小组集体经济组织全体成员共同所有，集体资产应当严格按照相关规定进行管理和监督。严格核定村集体经济组织成员，并建立村集体经济组织成员登记簿，出生死亡婚迁等人员经全体成员认定后实行动态调整，乡镇、村进行监督。根据《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定，在依法、公开、公平的前提下，集体资产可采取自主经营或对外承包、租赁等方式获取长期收益。对租赁不得超过《中华人民共和国民法典》规定的最长期限，严禁通过“以租代售”等不法手段变相转让、处置预留地配建项目资产。

九、实施期限

本办法自 2022 年 7 月 31 日起施行。