

汕头市潮南区人民政府文件

汕潮南府〔2021〕6号

汕头市潮南区人民政府关于印发《汕头市潮南区 关于加强土地资源管理推动镇域经济高质量 发展的意见（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区府直属有关单位：

《汕头市潮南区关于加强土地资源管理推动镇域经济高质量发展的意见（试行）》已经区委常委会会议和区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中碰到的问题，请径与区自然资源分局联系。

汕头市潮南区人民政府

2021年3月11日

汕头市潮南区关于加强土地资源管理推动镇域经济高质量发展的意见（试行）

为贯彻落实《中共汕头市委全面深化改革委员会关于印发〈汕头市关于简政放权加快镇域经济高质量发展的实施意见〉的通知》（汕改委发〔2020〕12号），推动镇域经济高质量发展，根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年国土资源部令第39号）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市土地管理和收益分配体制改革方案的通知》（汕府办函〔2019〕206号）、《汕头市自然资源局转发〈广东省人民政府关于实施广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通知〉的通知》（汕自然资通〔2019〕940号）等法律法规和文件规定，现就潮南区土地资源管理提出如下意见：

一、加强国有建设用地收储出让管理

（一）有序推进国有建设用地的征收储备

1、征收土地原则。为有序推进我区国有建设用地储备，充分利用好有限的土地资源，除因发展需要且符合土地利用总体规划和城乡规划的乡村公共设施、公益事业、集体留用地和村民住宅用地外，原则上不再批准其它集体建设用地项目。

2、征收集体土地。根据潮南区经济社会发展需要，对符合土地利用总体规划和城乡规划的集体土地，依照有关法律法规的规

定，由区政府按程序征收为国有土地并纳入土地储备。征地补偿款按区征地综合区片价予以确定，其地上青苗、附着物按规定根据实际情况予以合理补偿；征收的集体土地已经批准为集体建设用地的，根据土地所在区位基准地价和区位实际情况给予合理补偿，涉及地上建筑物的，公开选择 2 家评估机构对建筑物残值进行评估，按评估平均价值予以补偿。

征收集体所有的土地，除依法支付征地补偿费用外，按实际征地面积的 10%—15% 安排留用地给被征地集体经济组织用于发展生产，留用地办理转为建设用地的有关税费原则由区政府承担。在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，留用地可安排为商业用地、工业用地等用地；留用地原则上在被征地集体经济组织所属土地范围内安排。

因土地规划、城乡规划或集体组织没有剩余土地等客观原因确无法安排留用地，或者被征地集体经济组织选择折算货币补偿而放弃留用地安置的，留用地指标折算货币补偿按每亩 30 万元予以补偿。鼓励留用地折算货币补偿一并征收，再享受收益分配或物业返还。若新政策另有规定则按新政策执行。

3、收购（收回）国有建设用地。根据城乡规划和土地储备年度计划，对原用地者使用的国有建设用地，可依法进行收购或收回其土地使用权，纳入土地储备。非经营性用地或者工业仓储用地调整为商业、文化娱乐、旅游和居住等经营性用地，应由区土地储备机构对原土地进行收储。

属出让用地的，采取收购方式，其收购价格由区土地储备中

心公开选择 2 家评估机构按原土地使用用途和剩余年限进行评估，按评估平均价格确定收购价格，收购时对地上建筑物连同收购的土地一并评估后予以补偿；属划拨用地的，采取收回方式，其收回补偿费依据原土地使用权人对土地投入情况予以合理确定。

（二）规范国有建设用地的出让管理

1、完善土地公开出让制度。商业、住宅等经营性用地以及工业用地、现代产业用地一律进入土地交易机构以招标、拍卖、挂牌或网上竞价等方式公开出让，确保土地出让公平公正、公开；住宅、商业等经营性用地公开出让原则上由市政府统一组织安排，工业用地、现代产业用地出让工作由区政府组织安排。

2、合理确定出让起始价。国有建设用地公开出让前应公开选择 2 家评估机构进行评估，出让起始价原则上按评估价格的平均地价予以确定，也可根据评估价格和市场价格变动情况集体研究确定出让起始价。

（三）合理确定土地出让收益的分配比例

1、集体土地被征收为国有建设用地后进行公开出让的，土地出让区级纯收益（出让地价款扣除征地成本、市级分成、出让业务费以及各项政策性提留资金等，下同）由区政府和所在镇政府（街道办事处）按以下方式进行分配，以支持镇域经济发展，具体如下：

（1）土地出让用途（特许经营用地除外）为工业用地的，其土地出让区级纯收益全部分配给所在镇（街道），由所在镇政府（街

街道办事处)与土地所有权人(村居、经联社)协商进行二次分配。

(2)土地出让用途为住宅、商业、旅游及文化娱乐等经营性用地,其土地出让区级纯收益分配比例为区政府 60%、所在镇政府(街道办事处)为 40%,所在镇政府(街道办事处)与土地所有权人(村居、经联社)协商进行二次分配(其中应提留不少于 10%作为乡村振兴专项资金,专项用于创文、公共设施配套建设、脱贫攻坚、生态修复等乡村振兴相关项目)。

(3)集体土地被征收前已经批准为集体建设用地的,土地出让用途为住宅、商业、旅游及文化娱乐等经营性用地,其土地出让区级纯收益分配比例为区政府 40%、所在镇政府(街道办事处)为 60%,由镇政府(街道办事处)与农村集体经济组织进行收益分配,农村集体经济组织负责与土地使用权人理顺经济关系。推行农村经济股份试点,有序引导村民以土地承包经营权入股股份有限公司,以股份形式延续保障原村民既有土地等集体资产利益。

土地所有权人所得的收益应按农村集体经济组织财务管理的有关规定使用,由所在镇政府(街道办事处)负责监督管理。

2、国有建设用地经收购(收回)后,按居住、商业、旅游和文化娱乐等经营性用地进行出让的,其土地出让区级纯收益分配比例为区政府 60%、所在镇政府(街道办事处)为 40%,属农村集体经济组织的国有建设用地,由镇政府(街道办事处)与村、经联社协商进行二次分配。

属于本意见实施之后集体土地被征收为国有建设用地后公开出让为工业用地,出让年限内,因规划功能需要调整为住宅、

商业、旅游和休闲娱乐等经营性用地的，其使用权按程序收购（收回）后重新进行公开出让的，其土地出让区级纯收益分配比例为区政府 60%、所在镇政府（街道办事处）为 40%。所在镇人民政府（街道办事处）负责与原集体土地所有权人协商土地出让收益二次分配。

3、2017 年 1 月 1 日前已征收为国有建设用地的，出让土地用途为住宅、商业、旅游和休闲娱乐等经营性用地的，收益分配按照该土地征收合同或该土地征收时区政府的有关会议纪要（签报件）执行（或参照同期征地后实施出让的纯收益分配比例执行区 70%，镇（街道）8%，集体土地所有权人 22%）。

2017 年 1 月 1 日起至本意见实施前完成征地的，原征收土地用途与出让土地用途一致的，收益分配按汕潮南府办〔2017〕35 号文规定和该土地征收时区政府的有关会议纪要（签报件）执行。

4、征地报批时留用地采取折算货币补偿，征地经批准后按住宅、商业、旅游及休闲娱乐等经营性用途出让的，集体土地所有权人享受收益分配或物业返还，具体如下：

（1）集体土地所有权人要求享受土地出让收益分配的，土地出让后先按区级纯收益的 13%分配给集体土地所有权人，再将剩余的 87%由区、镇（街道）按 60%、40%比例实施分配。

（2）出让用途作为住宅、商业的，集体土地所有权人可以要求按建安成本（按 3000 元/平方米计）回购返还物业，返还比例按住宅、住宅中的商业服务设施、商业各自计容建筑面积的 5.2%计算，属于商业及商业服务设施部分的原则上应由集体土地所有

权人自持，其他类型的物业可以由集体土地所有权人与开发商协商回购或代售。

上述收益分配和物业返还不得重复享受，但可以按比例分别享受。

5、政府确定的重点区域土地征收储备，其出让纯收益分配不按本实施意见执行，结合实际单独编制分配方案报区政府批准实施。

（四）属“三旧”改造项目用地和列入闲置土地处理的项目用地，按有关政策规定执行。

二、积极推动我区拆旧复垦工作

1、具备复垦为水田条件的，鼓励单独或与周边连片地块一并纳入垦造水田范围，连片度不低于5亩，其中来源于拆旧复垦土地面积应不少于50%。

2、拆旧复垦形成的复垦指标通过省复垦指标交易平台交易，交易完成后按最低保护价50万元/亩计算收入，其中10%上缴市级财政作为市级统筹资金；交易收入扣除市级统筹资金和项目实施成本后，按5%、5%、15%和75%的比例分配给区级财政、镇级财政、村民委员会（土地所有权人）和村民（土地使用权人）。区、镇人民政府（街道办事处）获得的复垦指标收益优先用于实施拆旧复垦项目村居的美丽乡村建设项目。

3、农村建设用地拆旧复垦形成的复垦指标，每复垦1亩奖励给镇人民政府（街道办事处）年度土地利用计划指标1亩，用地报批所需费用由所在镇人民政府（街道办事处）、村（居）委会负

责。

4、复垦形成的耕地或水田指标，优先用于解决拆旧复垦实施村居、镇街的用地报批项目需要。复垦为水田的，项目实施村（居）、镇（街道）另按照本意见垦造水田的相关规定再次享受优惠政策。

三、加强我区垦造水田项目管理工作

1、拟选地块原则上连片度不低于 50 亩，坡度小于 15 度，具备符合水田灌溉要求的水源。

2、区级组织实施项目由区政府按每亩 6 万元标准给予镇（街道）包干费用，统一由区财政负责承担。包干费用包括支付项目实施涉及的青苗补偿、建设施工期间无法种植补偿、种植水稻收益降低补偿、土地承包权人激励补贴、其他经济补偿以及工作协调等费用。其中种植水稻收益降低补偿、土地承包权人激励补贴费用由镇（街道）按要求分三年补偿土地承包权人。

3、垦造水田项目通过验收备案后，生成的水田指标 10%优先用于统筹解决项目实施村（居）用地报批项目需要，并按每亩 60 万元标准缴纳该部分水田指标费用。

四、本意见自 2021 年 2 月 1 日起实施，有效期为 2 年。

公开方式：主动公开

抄送：区纪委监委，区委有关部委办，区人大办，区政协办，上级驻潮南有关单位。

汕头市潮南区人民政府办公室

2021 年 3 月 11 日印发
