

关于对揭阳市区规划区实施土地 规划保护控制的意见

揭府〔2004〕10号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

建市之初，在市委、市政府领导下，市国土资源局在市城市建设规划局的协助下，依法在原揭阳市区 30.44 平方公里范围内统征土地 8502.142 亩，原榕城区国土局统征土地 2929.496 亩。由于实施国有土地统征，解决了城市建设所需土地。目前，省政府已批准揭阳市区规划区为 58 平方公里，市城规局也已完成规划区城市建设总体规划和“二河四岸”控制性详细规划，城市建设进入新的阶段。为保证建设所需国有土地，市人民政府决定对市区规划区集体土地进行一次规划保护控制，逐年依法征用。现就对揭阳市区规划区实施土地规划保护控制提出如下意见：

一、实施集体土地征用符合现行法律

根据《中华人民共和国宪法》第一章总纲第十条规定“城市的土地属于国家所有”、“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用”；《中华人民共和国土地管理法》第一章总则第二条规定“国家为了公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征用”。揭阳市区规划区已经省人民政府批准确定为 58 平方公里，在 58 平方公里范围内，通过实施国有土地征用，将集体土地转为国有土地，并按城市建设总体规划组织建设，符合有关法律法

规的规定。

二、实施市区土地规划保护控制的重要性和紧迫性

据 2003 年底土地变更调查，市区 58 平方公里范围内共 50 个行政村，其中只有 22 个行政村存有集体土地（其中：榕城区 9 个、东山区 9 个、揭阳经济开发试验区 4 个），据统计总面积为 52102.175 亩，其中：居民点及工矿用地 23483.26 亩，占 45.09%；交通用地 3596.75 亩，占 6.9%；水域用地 5386.5 亩，占 10.33%；农用地 19635.665 亩，占 37.68%。调查表明，市区可征为国有土地仅约 19635.665 亩。按照留用 30% 土地给村自行安排发展二、三产业，则剩余农用地约 13744.9655 亩。根据市土地行政执法监察部门调查，市区违法占地建设现象突出，榕城区、东山区、揭阳经济开发试验区农村违法占地建设 1014 宗 5584 亩，目前，违法占地现象尚未有效遏止。因此，实际可供征用的市区土地初步估计只有 8161 亩。根据其它城市经验，对市区规划区农村的土地，政府如不征用，不引进建设项目，这些农村的土地，不仅难于发展规模化农业，土地也不能增值，农民要转入从事二、三产业也缺乏资金来源及就业门路。鉴于上述情况，只有实施对市区存量土地规划保护控制，才能有效保护存量土地，有效实施城市建设总体规划，为今后城市建设需要征用集体土地打下基础。

三、市区土地规划保护控制工作程序

（一）查清土地现状

- 1、由市国土资源局、城规局分别组织市区土地图件；
- 2、由区、镇（街道办事处）、各村认定边界，确认土地所有权；

3、由镇（街道办事处）、农村干部引导并提供有关资料，市国土资源局、城规局业务人员到现场划定旧村、已批建设用地、未批

● 揭阳市人民政府文件 ●

已占用地和存量土地的区位；

4、由市国土资源局、城规局分别整理图件，出示各个土地所有权单位（村）土地现状图，说明存量土地区位面积。

5、由市国土资源局、城规局将拟规划保护控制的区位、面积报市政府确定。

(二) 由市国土资源局拟制市区土地规划保护控制协议书。

(三) 由区、镇（街道办事处）组织人员深入农村做好市区土地规划保护控制宣传发动工作，在统一思想基础上，由土地所有权单位法人代表在市区土地规划保护控制协议书上签字盖章。

为做好上述各项工作，由市国土资源局拨给区、镇（街道办事处）、区国土资源所每亩 1000 元工作经费，所需经费列入土地成本。

(四) 市国土资源局在协议书签名盖章，区人民政府（管委会）、市城规局、建设局在协议书见证栏上签名盖章，协议书签订后，由市国土资源局给土地所有权单位（村）每亩 10000 元土地规划保护控制定金，该款必须设立专户存放，专款用于村集体生产建设，今后在依法征用的土地补偿款中抵除。上述所需经费由市财政局核拨。

(五) 市区土地规划保护控制协议书及图件一式十份，市国土资源局、城规局、建设局、区、镇（街道办事处）、村及市国土资源局用地管理科、所、监察大队、储备中心各 1 份。

(六) 将市区土地规划保护控制列入土地动态巡查目标，严禁在规划保护控制范围内违法占地，确保征地计划顺利实施，违者将追究有关领导和责任人的责任。

四、土地规划报批程序

(一) 市城规局按照职责做出城市片区规划设计方案；

● 揭阳市人民政府文件 ●

(二) 市国土资源局、城规局组织图件报批资料，市人民政府向省人民政府分批申请农地转用、征用报批手续；

(三) 根据省人民政府批准文件，发布征地公告和征地补偿标准，办理征用集体土地有关手续。

五、要切实帮助被征地农村发展经济

本着兼顾各级政府、村集体和农民利益的原则，帮助市区农村发展经济，实现从第一产业向第二、三产业转移，给村留下的30%土地，当地政府应严格管理，主要用于解决旧村改造民宅用地和发展第二、三产业，也可以依法进入市场。市国土资源局应帮助市区农村将征地后剩余土地依法办理为建设用地（用途应与城市规划一致），供农村使用或帮助流转。

六、切实加强领导

(一) 为做好市区国有土地的规划、管理和保护工作，市政府成立了揭阳市区土地保护领导小组，各区、镇（街道办事处）也应成立领导小组，确保此项工作的顺利开展。

(二) 市土地资源储备开发中心是经营城市土地业务主体，应进一步完善对市区土地的储备、经营、监督机制。市区土地实施规划保护控制后，市区存量土地将转入市土地资源储备开发中心经营管理，以确保市区存量土地的保值、增值。

揭阳市人民政府

二〇〇四年二月六日