

揭阳市人民政府办公室关于加强规范土地 征收储备供应工作的若干意见

揭府办〔2018〕67号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

为进一步提高土地管理水平，加强和规范土地征收储备供应管理工作，优化土地资源配置，全面落实集约节约高效用地，探索城乡融合发展新路径，开创城乡发展新局面，经市人民政府同意，现就加强规范土地征收储备供应工作提出如下意见：

一、切实加强组织实施，落实细化责任分工

（一）土地征收储备供应工作必须坚持政府主导、属地负责、部门协同、共建共享的经营理念，以“大区块、成组团、成片区”综合开发模式，激活存量、增加储量、扩大总量、优化供应为目标要求，做到应储尽储，快供优供。

（二）土地征收储备供应工作必须符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划（以下简称“三符合”，其中土地利用总体规划和城乡规划简称“两规划”），实行统一规划、统一征拆、统一收储、统一供地、统一开发。

（三）市县两级人民政府应成立土地管理委员会（以下简称“土管委”），对土地征收储备供应工作涉及的土地储备规划、储备计划、土地利用总体规划编制与调整、土地征收补偿工作方案、土地供应方案、项目用地申请准入等重大事项实行集体会审，议事规则参照《揭阳市土地管理委员会议事规则》（见附件1）制订。

(四) 国土资源主管部门负责土地征收储备供应工作的统筹管理, 严格按照法律法规和政策规定开展工作。

(五) 国土资源主管部门负责做好土地征收储备规划和年度计划, 负责土地利用总体规划编制与调整、土地利用计划指标安排、农用地转用、征收的审核报批, 负责将已征收土地及其他符合条件的国有建设用地交付土地储备机构纳入储备, 负责依法组织土地供应。

(六) 土地储备机构负责土地储备供应的具体实施工作, 包括征收储备供应的组织实施、成本核算、资金拨付和结算、储备土地平整开发围蔽和日常巡查等。市本级(指榕城区、空港经济区、产业园、普侨区、大南山侨区, 下同)土地征收储备方案由市土地资源储备开发中心负责初审, 其他市、县、管委会由同级职能部门组织编制审查与管理。

(七) 各县(市、区)国土资源局(分局)负责按储备计划和供地计划指导协调镇(街)开展土地征收具体工作, 做好组织实施征地听证、与被征地村签订征地补偿协议、征收土地材料汇总组件报批等工作。

(八) 城乡规划部门负责做好城乡规划编制和控规管理, 会同国土资源主管部门做好土地征收储备、供应的选址和规划。

(九) 市本级各区政府(管委会)为征收土地实施责任主体, 负责统一组织实施辖区内土地征收工作, 协助规划选址, 编制征收方案, 发布征地预公告, 统筹协调镇(街)开展土地征收工作, 确保完成市政府下达的征收储备任务。其他县(市、区)政府(管委会)为征收土地主体, 负责统一组织实施辖区内土地征收工作。

(十) 属地镇(街)在县(市、区)政府(管委会)领导下, 负责所在地土地征收具体工作, 协助办理补偿登记, 监督被征地村依法召开村民代表会议或村民会议。做好村集体征地补偿款分配使用的监管, 负责青苗及附着物清理。协助做好已征收土地的交地工作。

(十一) 发改、经信、财政、人社、住建、环保、林业、海洋等部

门按各自职能，做好土地征收储备供应有关工作。

二、坚持产业发展导向，科学安排项目用地

(十二) 对“三符合”的园区和建设项目，预选址方案和用地需求应分别提交规委会、土管委会议审议，并报同级政府批准后方可办理规划选址及后续手续。对不符合“两规划”的建设项目，依据国民经济和社会发展规划确需建设的，依法按程序进行“两规划”调整后才能组织实施。

(十三) 对“三符合”的园区和建设项目，规划选址时应遵循产业融合、城乡一体的原则，一次性解决村经济发展用地和安置用地选址，实现建设项目主体用地、安置用地和留用地同步选址、同步报批，并由规划部门提出完善项目用地周边公共服务设施和基础设施的规划建议和安排；应遵循科学发展、节约集约、城乡统筹的原则规划选址，创新城市综合开发模式，科学合理使用土地资源。

(十四) 对符合“两规划”但不符合当前国民经济和社会发展规划且实际已在建设的项目，由发改、经信和住建部门视项目建设情况引导企业和项目进行产业升级改造达到“三符合”要求，并准予依法继续进行项目建设；尚未开展建设的项目，要积极引导企业和项目进行产业升级转型，并暂缓项目开发建设。

(十五) 对不符合我市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划的建设项目，国土资源主管部门不予安排项目用地。

(十六) 对经土管委会议审议同意并报同级政府批准的项目，各地各有关部门应积极加强服务和管理，加快项目立项、规划、用地等批准手续，协调项目业主注册落户，确保项目加快建设。对未经土管委会议审议同意的项目，相关部门不得办理立项、规划、用地等手续。

三、严肃规划编制和调整审批，加强城市规划管理

(十七) 城乡规划部门应围绕政府决策部署，以实现城市有序建设、

适度开发、高效运行，打造和谐宜居、富有活力、特色鲜明的现代化城市，让人民生活更美好为目标，坚持规划引领、城乡统筹、合理布局、保护生态环境的原则，主动加强和规范规划管理工作。

（十八）城乡规划部门应充分发挥规划对土地利用的指导和引领作用，促进城乡建设有序发展，积极服务城市建设和经济发展，依据区域功能布局规划，配合重点发展区域、发展平台以及重点民生项目建设需要，主动开展功能片区和功能组团的控规编制工作，确保规划编制的及时性、合理性、科学性、有效性，为土地储备、供应提供指引。

（十九）城乡规划部门应全面审视梳理规划实施和管理中存在的问题，结合实际，坚持协调发展理念，对现行规划中不利于促进经济社会发展、优化城乡布局、完善城乡功能的区域，从区域、城乡整体协调的高度，主动提出科学合理的规划调整方案，提交规委会审议后，按程序上报审批。

（二十）城乡规划部门应切实保证城乡规划的科学性和维护法定规划的严肃性，严格依据法定程序制定和修改城乡规划。对于符合国民经济和社会发展规划但需要调整城乡规划的建设项目，应及时组织编制调整方案，提交规委会审议后，按程序上报审批。

四、严格土地规划利用，规范用地管理秩序

（二十一）国土资源主管部门要全面贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，根据城市功能布局、城乡一体、产业聚集相关政策，合理布局建设用地规模。建设用地规模作为一种公共资源，要确保公开、公平、公正、合理使用。

（二十二）国土资源主管部门应推行土地差别化精准化管理，创新工作方式，按照拆旧腾退零散用地、增加建设用地规模的要求，合理腾出公园、绿地及水面生态区域所占用的城乡建设规模，推进增减挂钩土地整治复垦工作，盘活低效、闲置用地，缓解重大产业和基础设施项目

用地指标和规模紧张问题，提高建设用地保障能力。

（二十三）国土资源主管部门应结合城乡功能布局规划，以新一轮土地利用总体规划修编为契机，解决以往规划修编存在问题，提前谋划，摸清底数，创新思路，合理布局，最大化规划好、使用好建设用地规模。对符合规划调整条件的申请调规项目，各县（市、区）政府（管委会）应从严把关，对重点发展平台、重大产业项目、重要基础设施及民生公益等项目分类优先排序，由市国土资源局提出审查意见，提请市土管委会议审议并报市政府审批。

（二十四）国土资源主管部门应加强土地利用计划指标管理，优先保障重点发展平台、重大产业项目、重要基础设施及民生公益等项目的土地利用计划指标。对于未经土管委会议审议同意准入的建设项目原则上不予配置土地利用计划指标。同时，应强化对项目用地报批的管理，优先保障重点项目的用地报批工作。对于未落实拆迁安置用地、留用地同步选址、同步报批的，原则上不予办理项目主体的用地报批手续。

（二十五）国土资源主管部门应积极围绕城乡融合发展思路，加强和规范农村留用地管理，鼓励、引导农村集体经济组织在集中安置区进行留用地选址，发挥产业聚集效应，通过政府组织带动，加快实现城乡一体化发展，实现农村节约集约用地和可持续发展，助推乡村振兴战略。

五、规范土地征储供应，提升服务发展水平

（二十六）国土资源主管部门应根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，合理确定土地储备、供应的总量、结构、分布和时序。在每年3月底前编制当年度土地供应计划，9月底前完成编制下一年度土地征收储备计划，经土管委会议审议后按程序报同级政府批准实施。各类计划经批准下达后，必须严格执行。因特殊情况需要调整年度计划的，需提请土管委会议审议并报政府批准后方可实施。

(二十七) 各地应规范土地征收补偿工作。市本级由各区人民政府（管委会）制定土地征收补偿工作方案（方案模板见附件2），方案应包括拟征地块基本情况、村留用地和安置用地落实方案、征地拆迁补偿标准和资金成本预算、工作程序和任务分解、资金来源等内容，并将留用地、安置用地征收、报批费用、征地拆迁工作经费和不可预见费纳入资金成本预算。方案制定后，报市国土资源局审核，经市土管委会议审议同意并报市政府批准后，开展土地征收工作（征地报批流程见附件3）。其他县（市、区）由国土资源主管部门制定土地征收补偿工作方案，报土管委审议并报同级政府（管委会）批准后，开展征收工作。

(二十八) 属地镇（街）按照审议通过的土地征收补偿工作方案具体组织实施，认真落实征收补偿安置，按时完成清理并移交土地等工作。

(二十九) 属地镇（街）实施土地征收时应切实维护被征地农民的知情权、参与权和申诉权，充分听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见，并监督农村集体经济组织按照村民委员会组织法的有关规定，组织召开村民会议或村民代表会议依法表决通过，并签名确认。

(三十) 依照《揭阳市人民政府办公室关于征收农村集体土地留用地折算货币补偿意见》（揭府办〔2016〕42号），征地项目留用地按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%比例安排（留用地面积包含道路、绿化等公共配套用地面积）；但经被征地村村民代表会议三分之二以上代表或村民会议三分之二以上成员同意放弃的，可不作留用地安置，按折算货币方式进行补偿。

(三十一) 留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体土地性质。留用地在城镇规划区范围内，以及涉及占用其他农村集体经济组织集体土地的，依法征收为国有土地，由县级以上人民政府无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织，按土地规定用途使用。

(三十二) 各县（市、区）政府（管委会）应引导被征地单位及个人服从国家经济建设和城市发展需要，积极支持和配合征收工作。对因阻挠征地、建设而造成国家损失的，视其情节依法追究当事人的行政、经济、刑事责任。

(三十三) 国有建设用地使用权供应方案由土地储备机构负责编制，经国土资源主管部门审核后，报土管委会议审议并报同级政府批准。

(三十四) 鼓励市本级各区主动加大土地储备力度，编制征收储备方案报市土管委会议审议，经市政府批准，纳入市统筹管理要求，收益实行一地一策审定。

六、加强收储资金管理，依法依规合理使用

(三十五) 财政部门应制订土地征收储备资金管理办法，明确资金收支管理监督。在每年年底统筹下一年度土地征收储备资金，确保各征地项目资金按时拨付、项目按时推进。

(三十六) 各县（市、区）政府（管委会）要加强征地拆迁工作经费和不可预见费的使用管理，确保工作经费依法用于征地拆迁日常工作开支，不可预见费按实际发生情况严格审批使用，加强资金支付审核、监管，及时支付资金。各项资金实行独立、封闭运作。

(三十七) 属地镇（街）应加强对征收补偿资金使用的监管。被征地村集体经济组织应规范补偿费分配使用。集体所有的土地征收各项补偿费的使用和收益分配办法，必须按村民委员会组织法规定比例的村民会议或村民代表会议讨论通过，并报属地镇（街）审批。

七、强化监督管理措施，从严落实追责问责

(三十八) 国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用土地。严禁任何单位和个人向村集体征收土地，否则，以违法用地进行查处。

(三十九) 未经土管委会议审议同意,任何单位或个人擅自引进项目,以及开展立项、规划、用地、“三旧”改造项目供地及征收储备等相关手续的,各级政府必须坚决予以纠正,由此引起的一切经济法律后果由当事人自行承担,并按有关规定对当事人予以问责。

(四十) 未经土管委会议审议同意开展的建设项目,因无法推进导致的一切遗留问题,项目投资人为第一责任人,直至问题最终得到解决。市、县人民政府保留进一步追究责任的权利。

(四十一) 严禁各镇(街)或村委会借征地储备工作名义额外收取费用,严禁各级各单位截留或挪用征地补偿等各种款项,违反本条规定的,对有关责任人依法予以处理。

(四十二) 各地各有关单位必须对照本意见职责分工,切实做好各项工作,对存在马虎应付、工作不力、推诿扯皮导致工作无法开展的,依照有关规定严肃问责。

(四十三) 普宁市、揭西县、惠来县、揭东区、大南海石化工业区要依照本意见制订辖区具体实施办法,每年储备规划和储备计划报市政府审批执行,储备方案编制与审批由同级政府负责,报市国土主管部门备案;土地出让方案编制与审批由同级政府负责,报市国土主管部门备案,凡不符合法律法规和本意见要求的,市政府有权纠正和要求改正。

- 附件: 1. 揭阳市土地管理委员会会议事规则
2. 揭阳市XX区XXX项目土地征收补偿工作方案(模板)
3. 征地报批流程图
4. 土地供应流程图(市本级)

揭阳市人民政府办公室

2018年7月22日

(附件请在揭阳市人民政府门户网站 - 政府信息公开目录下载, 网址: <http://zwgk.jieyang.gov.cn/OpenInfoView.action?theID=150919>)

揭阳市人民政府办公室关于印发揭阳市严格 落实控规单元规范土地征收整合储备 工作实施办法的通知

揭府办〔2018〕68号

各县(市、区)人民政府(管委会), 市府直属有关单位:

《揭阳市严格落实控规单元规范土地征收整合储备工作实施办法》已经市委、市政府同意, 现印发给你们, 请认真组织实施。实施过程中遇到问题, 请径向市城乡规划局反映。

揭阳市人民政府办公室

2018年7月22日