

江门市人民政府办公室文件

江府办〔2018〕36号

江门市人民政府办公室关于印发江门市 市区征收农村集体土地留用地管理 实施办法的通知

各市（区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《江门市市区征收农村集体土地留用地管理实施办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市国土资源局反映。


江门市人民政府办公室
2018年12月15日

江门市市区征收农村集体土地留用地 管理实施办法

第一章 总则

第一条 为加强我市市区征收农村集体土地留用地开发和管
理，依据《中共广东省委广东省人民政府关于解决社会保障若干
问题的意见》（粤发〔2007〕14号）、《关于切实做好土地调控工作
的通知》（粤府〔2007〕60号）、《广东省征收农村集体土地留用地
管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）及《广东省人民政府办
公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤
府办〔2016〕30号）等规定，结合我市实际，制定本实施办法。

第二条 本实施办法所称的征收农村集体土地留用地（以下
简称留用地）是指国家征收农村集体土地后，按实际征收土地面
积的一定比例（不含征收后安排作为该被征地农村集体经济组织
留用地的面积），作为征地安置另行安排给被征地农村集体经济组
织用于发展生产的建设用地。

第三条 本实施办法适用于蓬江区、江海区、新会区行政辖
区范围内的被征地农村集体留用地。

第二章 农村集体留用地安置管理

第四条 留用地在符合城乡规划和土地利用总体规划的前提

下，规划用作商服用途的，按实际征收土地面积的 10%安排；规划用于其他用途的，按实际征收土地面积的 15%安排。

第五条 留用地面积按城乡规划确定的规划建设用地面积计算，包含道路、绿化等公共配套用地面积。

第六条 留用地选址应当遵循以下原则：

- （一）符合土地利用总体规划和城乡规划；
- （二）在本农村集体经济组织所属土地范围；
- （三）属工业用途的留用地，可由被征土地所在镇（街道）或园区集中安置在开发区、产业园区、产业集聚区、工业集中区等工业集聚区内，且选址不受本条第（二）项限制。

第七条 留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体土地性质，并依法办理建设用地手续；在城镇规划区范围内，且符合土地利用总体规划和城乡规划的，可征收为国有土地，并无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织。

第八条 除下列情况外，留用地必须在申请征收土地时一并上报审批或通过折算货币补偿形式同步兑现：

- （一）征收土地时需安排的留用地面积少于 3 亩，且被征收土地农村集体经济组织同意延后与其他留用地累计合并安排的，可在批准用地后 1 年内单独办理留用地报批手续；
- （二）依法由国务院审批的单独选址项目，可在批准用地后 6 个月内单独办理留用地的报批手续或折算货币补偿同步兑现。

第九条 办理留用地转为建设用地或征收土地手续的所有费用，纳入征地成本，由征地单位承担；属单独选址项目的，办理

留用地所涉及的各项税费由项目业主单位负责承担。土地平整费用及办理留用地不动产登记相关费用由留用地所属村集体承担。

征收本村集体经济组织的土地作为留用地的，只需支付土地补偿费，土地补偿标准原则上与相应地段的同一地类土地补偿标准一致。已经是集体所有性质的留用地，在符合城乡规划的前提下，农村集体经济组织申请将该留用地征收为国有土地自行使用的，转为国有建设用地所需费用由该农村集体经济组织自行解决。

第十条 符合下列情况之一的不再安排留用地，采取折算货币方式补偿：

（一）被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿而放弃留用地安置的；

（二）被征地农村集体经济组织所属土地范围内，没有符合城乡规划、土地利用总体规划可供选址安排作为留用地的，被征地农村集体经济组织在与县级以上人民政府充分协商后仍不能达成一致的；

（三）因其他条件限制无法安排解决留用地的。

第十一条 留用地折算货币补偿的，其标准参照基准地价评估确定，留用地折算货币补偿标准不得低于所在地相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 70%。市、区基准地价调整的，留用地折算货币补偿标准要及时作相应调整。

第十二条 符合下列情况之一的，不安排留用地，也不折算货币补偿：

（一）已经是集体所有性质的留用地，在符合城乡规划的前

提下，农村集体经济组织申请将该留用地征收为国有土地自行使用的；

（二）在本农村集体经济组织所属集体土地范围内征收土地后用于该农村集体经济组织留用地安置的；

（三）征收土地用于农村基础设施、公益事业、拆迁安置、旧村改造等建设，农村集体经济组织同意不安排留用地的。

第三章 农村集体留用地开发建设管理

第十三条 属集体性质的留用地可安排城乡规划为工矿仓储、商服、公共管理与公共服务等用途的土地作留用地，但不得用作村民宅基地、商品房地产开发和住宅建设。属国有性质的留用地可安排城乡规划为工矿仓储、商服、公共管理与公共服务等用途的土地作留用地。具体用途类别按照《土地利用现状分类（GB/T 21010-2017）》有关规定执行。

第十四条 被征地农村集体经济组织选择的留用地依法征为国有土地的，以协议出让方式办理供地手续，留用地使用权登记到农村集体经济组织名下，不收取土地出让金。不动产权登记的土地使用权类型为出让，不动产登记簿及证书备注“留用地”，土地使用年限不高于相应用途国家出让土地最高使用年限，工业用途的年限可设定为 50 年。

第十五条 留用地经批准后，严格限制改变土地用途，但城乡规划改变确需改变原来土地用途的除外。经有批准权限人民政

府批准改变土地用途的国有性质留用地，参照国有性质土地有关规定补缴土地出让金。

第十六条 为维持农村集体资产经济收益长期性和稳定性，保障被征地农民权益，农村集体经济组织依法开发建设商业服务业设施等经营性用途国有性质留用地的，原则上应自持一定比例的物业。自持物业的具体比例和管理办法由各区人民政府根据实际情况制定。

第十七条 本实施办法实施之前，原以“划留”方式办理用地手续的国有性质留用地按以下原则管理：

（一）土地使用权证登记类型为“划留”的，视同以出让方式取得的国有建设用地。

（二）国有“划留”土地依法转让的，不需补缴土地出让金，但需按规定缴纳相关税费。涉及不动产变更登记的直接由不动产登记部门变更为“出让”，不动产登记簿及证书备注“留用地”。

第四章 附则

第十八条 自本实施办法实施之日起，新征地增加的留用地（以与被征地农民签订征地补偿协议落款时间为准）按本实施办法相关规定办理。

本实施办法实施之前已签订征地补偿协议的，留用地折算货币补偿标准按原约定执行，本实施办法实施之后签订征地补偿协议的，留用地折算货币补偿标准按本实施办法执行。如同一个建

设项目已在本实施办法实施之前已签订征地补偿协议，本实施办法实施后可继续按原确定的留用地折算货币标准执行，直至该建设项目征地实施完毕为止。

经区人民政府授权同意由镇（街道）或园区与被征地农村集体经济组织签订征地补偿协议的，应在征地补偿协议签订之日起5个工作日内向区国土资源管理部门备案。经区国土资源管理部门同意备案的征地补偿协议方可作为留用地安置依据。

第十九条 自本实施办法实施之日起，除国家和省级重点建设项目用地、救灾等涉及民生的急需建设项目用地外，其余项目需使用建设用地的，必须符合土地利用总体规划才能签订征地补偿协议。

第二十条 各区人民政府可根据本实施办法精神，结合自身实际情况，制定本区征收农村集体经济组织土地留用地管理具体细则。

第二十一条 本实施办法自2019年10月1日起实施，有效期为五年。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级法院，市检察院。

江门市人民政府办公室秘书科

2018 年 12 月 19 日印发