

穗规划资源规字〔2019〕3号

广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知

各区分局、局属各单位、相关处室：

按照落实市委巡察反馈意见整改工作的统一部署，为推动乡村振兴战略实施，规范留用地管理，促进留用地落地和开发利用，根据《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）、《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）、《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号，下称穗府办规〔2018〕17号文），现提出加快推进留用地落地兑现的工作意见如下：

一、基本原则

充分认识留用地在推动我市乡村振兴战略实施、保障农村建设用地中的重要作用，在符合法律法规规定的基础上，将留用地和一般建设项目用地区别开来，解放思想、创新思路，进一步优化留用地落地程序，简化规划和用地手续，推进留用地快速落地和开发利用。

二、工作措施

（一）优化留用地指标核定方式。

建设项目启动征地时，根据征地面积、土地权属等情况，及被征地农村集体经济组织同意的留用地兑现方案，由项目所在区规划和自然资源主管部门在征地预公告发布并取得土地勘测定界技术报告后，主动为被征地农村集体经济组织预核留用地指标，同步办理留用地报批手续。留用地指标的核定不再需要征地单位与被征地农村集体经济组织申办。征地项目用地未获批准且不再征地的（已实际交付使用土地的除外），预核的留用地指标自动失效。留用地指标以行政村为单位进行管理，各区可结合实际在预核留用地指标时明确村和各相关社的具体面积。

（二）整合办理规划、用地审批手续。

1. 优化选址与报批手续。留用地需在规划建设区（村庄规划或控制性详细规划）范围内选址，选址在村庄建设用地范围内的留用地，按照《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》（穗国土规划规字〔2018〕7号）第六条规定，由区规划和自然资源主管部门出具村庄建设用地规划意见后办理用地报批手续；选址在城镇建设用地范围内的留用地，由区规划和自然资源主管部门按照规定出具建设项目选址意见书后办理用地报批手续。村庄规划或控制性详细规划尚未覆盖或尚未稳定的，各区应加快编制规划（调整）方案，按程序报有批准权的政府审批。

2. 简化规划许可手续。留用地在征地主体项目用地范围内安排的，如主体项目的规划许可及规划条件内明确留用地的用地性质、规划指标、红线坐标等内容，留用地无需再次单独办理选址和规划用地许可手续；如规划用地许可文件未明确相关内容的，征地单位或土地储备机构出具意见后，规划和自然资源主管部门直接出具规划意见，凭出具的规划意见办理后续用地手续。

3. 同步审批用地报批与返拨手续。如留用地拟选址所在位置的控制性详细规划或村庄规划已稳定的，用地报批和返拨手续一并申请，有批准权的政府一并审批。获得批准后，由区规划和自然资源主管部门按规定向被征地农村集体经济组织核发返拨批准文件，明确土地返拨意见、土地用途和面积等内容。取得土地返拨批准文件后，农村集体经济组织可根据留用地开发进展，依法申请办理规划许可和用地批准等手续。

4. 简化存量建设用地报批手续。农村集体经济组织申请将留用地指标用于消化存量建设用地的，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，完成违法用地处理后，可按规划完善农用地转用、土地征收和土地供应等审批手续，上盖建（构）筑物按《城乡规划法》、《广州市违法建设查处条例》等规定进行处理。在完善用地手续之前，由规划和自然资源部门将存量建设用地的控制性详细规划信息告知农村集体经济组织，并由农村集体经济组织书面承诺，在完善用地手续后按规划要求，依法依程序处理上盖物拆除、重建或者保留的问题。

5. 推行一次申请、批量办理。可由区规划和自然资源主管部门或储备机构在与被征地农村集体经济组织协商征地过程中，指导被征地农村集体经济组织一次性申请或委托征地单位或土地储备机构办理规划和用地相关手续。已完成用地报批的留用地，可由区逐宗或批量申办返拨手续。

（三）分类办理留用地权属登记手续

1. 集体性质的留用地。本村（社）范围内集体土地性质留用地，在完成农转用和返拨审批手续后，凭土地返拨批准文件、权籍调查成果及其他相关材料，办理集体建设用地使用权首次登记，在不动产权证附记中注记留用地指标核定书文号、抵扣面积。

2. 国有性质的留用地。本村（社）范围内落地的国有留用地，无需办理用地结案，在完成用地报批和返拨审批手续后，凭土地返拨批准文件、权籍调查成果及其他相关材料，办理建设用地使用权登记；非本村（社）范围内落地的国有留用地，在完成用地报批、返拨审批和用地结案手续后，凭土地返拨批准文件、权籍调查成果及其他相关材料，办理建设用地使用权登记。在不动产权证附记中注记留用地指标核定书文号、抵扣面积。

（四）适度推行留用地指标调剂

符合省、市以及区规定按实物留地方式兑现的留用地指标，可通过指标调剂的方式兑现留用地。以下项目或用地，在完成本农村集体经济组织原有指标兑现的情况下，可申请在全市范围内调剂留用地指标：1. 按照穗府办规〔2018〕17号文第（十三）条规定进行复合抵扣留用地指标的项目；2. 穗府办规〔2018〕17号文第（十四）条规定的历史遗留建设用地；3. 历史上已核发规划许可、建设用地通知书等但尚未完善手续的经济发展用地。

调出、调入留用地指标的农村集体经济组织需按农村集体资产管理相关规定，通过民主表决同意，并取得涉及调剂的区政府（或市空港经济区管委会）、镇（街）同意意见后，向调入指标所在区的规划和自然资源主管部门申请，由其报市规划和自然资源主管部门审批后核定调剂留用地指标。调剂价格不得低于我市调出农村集体经济组织所在地的留用地折算货币补偿标准。

（五）适当放宽留用地指标预支范围

农村集体经济组织在本行政村范围内有留用地指标预支空间，且有以下项目或用地的可申请预支留用地指标：1. 美丽乡村建设项目库项目；2. 符合旧村改造政策一并纳入改造范围新增建设用地；3. 经主管部门认定的乡村振兴建设项目；4. 按照穗府办规〔2018〕17号文第（十三）条规定进行复合抵扣留用地指标的项目；5. 历史上已办理规划许可、建设用地通知书等但尚未完善手续的经济发展用地；6. 市政府同意的其他建设项目或用地。

农村集体经济组织（以行政村为单位）按规定通过民主表决同意后，向区规划和自然资源主管部门申请，由其报区政府（或市空港经济区管委会）、市规划和自然资源主管部门审批。获得批准后由区规划和自然资源主管部门向农村集体经济组织核定预支留用地指标。预支的留用地指标按行政村管理，今后在本行政村范围内（不区分合作社）征地产生的留用地指标均应优先扣减预支指标。

（六）鼓励留用地纳入“三旧”改造

鼓励留用地纳入“三旧”改造，留用地指标纳入旧村改造进行兑现：1. 旧村全面改造范围内的“三旧”用地完善手续，无需抵扣留用地指标。2. 单独改造的集体旧厂房、村级工业园，旧村局部改造的“三旧”用地以及纳入旧村全面改造的农用地（边角地、夹心地、花地，以及政府征收用于安置和公益设施的除外），按我市城市更新和留用地管理相关规定抵扣留用地指标，村出具同意抵扣的书面意见；3. 村域范围内全部土地（包括建设用地和农用地）纳入改造范围的，原有留用地指标清零，今后征地不再安排实物留地；4. 政府征收旧村改造范围内现状农用地用于安置和公益设施的，不安排留用地指标；用于其他用途的，安排的留用地一并纳入改造范围兑现。

（七）降低留用地落地成本

根据《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）第六条规定，留用地办理农转用或征收手续所需费用，纳入征地成本，由征地单位承担。所需费用包括：耕地占用税、耕地开垦费、水田指标购买成本以及测绘出图费用、征地补偿安置相关费用、土地勘测定界报告费用等；新增建设用地使用费按规定由市政府或区政府缴交。

历史留用地办理农转用或征收手续所需费用按以下原则处理：属于2007年8月30日之前征地产生的留用地，费用按征地协议约定处理，有约定的原则上由被征地农村集体经济组织自行筹措解决；2007年8月30日之后征地产生的留用地，费用由区政府协调征地单位处理并兜底解决，按穗府办规〔2018〕17号文规定，可在由区政府统筹使用的预存留用地折算货币补偿款中安排。

三、工作要求

（一）各区分局及局相关业务处室、局属单位要切实按照市委巡察对我市留用地问题提出的整改要求，进一步提高认识和解放思想，勇于担当、大胆创新，以推进乡村振兴为目标，下大力气推进留用地落地和办理各项规划用地手续，及时兑现被征地农民留用地，维护

农民合法权益。

（二）各区分局及局相关业务处室、局属单位要于本意见印发之日起两周内完成调整业务办理方式，简化收件清单，制定和修改业务申报文书范本等工作，做好政策与业务的无缝衔接。实施过程中，各区分局应加强对镇（街）、村（社）的政策宣传和指引。

本通知自印发之日起实施，有效期5年。

公开方式：主动公开