

关于加强土地管理推进小城镇建设的意见

为深入贯彻十七届三中、四中全会精神,落实市委、市政府关于率先形成城乡经济社会发展一体化新格局的目标要求,加快北京农村改革发展步伐,大力推进城乡统筹发展,健全严格规范的农村土地管理制度,盘活存量、节约集约用地,现就推进本市小城镇建设用地管理工作提出如下意见。

一、完善土地一级开发模式,重点解决小城镇建设产业发展中的投融资瓶颈问题。

(一)对小城镇建设及农民就业基地、产业基地(园区)、重点功能区开发建设用地,按照“统一规划、统一实施”的原则,在年度土地利用计划、土地供应计划、土地储备计划中予以优先安排。

(二)小城镇建设中涉及经营性土地一级开发的,原则上以储备机构为一级开发主体,区(县)、小城镇或基地(园区)成立的国有独资公司作为实施主体,参照“政府储备”方式融资,启动土地一级开发工作;涉及农民就业基地、产业基地(园区)建设的,可授权乡镇或园区管理机构成立的国有独资公司为一级开发主体,吸引社会资金投入,加快启动。

(三)土地出让后,建议经营性、产业项目的政府土地收益不低于50%返还给小城镇用于基础设施建设。

二、完善土地供应政策,促进产业升级和产业发展。

(四)鼓励和扶持小城镇和产业基地(园区)吸引高端产业项目入驻。属于以研发、自主创新高新技术为主的、潜力大的高端产业项目,可按协议出让方式办理供地手续,同时严格限定此类项目用地不得转让、不得变相搞房地产开发。

(五)以小城镇产业基地(园区)成立的国有独资公司作为主体,在完成立项、规划、土地征收等手续后,以持有并租赁给入区高端产业的,可定向供地,以避免土地闲置,促进土地节约集约利用和基地(园区)开发的良性循环。

(六)在符合产业政策和小城镇总体规划、土地利用总体规划的前提下,对乡镇村级产业用地,以乡镇和村集体经济组织作为主体,征收本集体经济组织农民集体所有土地用于产业发展或开发建设标准厂房的,可定向供地。同时严格限定此类项目用地不得转让、不得变相搞房地产开发。此类项目的土地资产及其租赁收入、其它收益,按照本市关于集体资产管理的相关规定处置。

三、完善征地补偿办法,采取多元化补偿方式着力解决被征地农民的安置和长远生计问题。

(七)在小城镇建设土地征收过程中,结合我市征地补偿多元化试点工作,可以采取留地安置、实物补偿等多元化补偿安置方式,留用地和所补偿实物可定向出让给被征地集体经济组织。同时严格限定项目用地不得转让;符合占地条件的,也可按占地方式办理。

四、完善拆迁安置政策,切实保障农民合法权益。

(八)为妥善解决农民的拆迁安置住房问题,可采取“三定三限三结合”、类似经济适用住房或占地方式建设定向安置住房等多种途径,同时严格限定安置对象,避免在新型农村社区、新民居建设中出现新的产权不明晰的“小产权”房问题。

对于小城镇建设中土地储备和一级开发涉及征地、农转用、安置、集体积累资产处置等问题,各相关区县应切实做好被征地农民的安置工作,确保社会稳定。

五、完善集体建设用地流转政策,盘活存量,发展壮大集体经济。

(九)在重点小城镇范围内,结合本市区(县)、乡(镇)土地利用总体规划修编、集体土地确权发证等工作及农村产权制度改革工作,对以集体经济组织为主体、依法取得且权属清晰的农村集体建设用地,经乡镇人民政府审核后,报区(县)人民政府批准,参照国有土地出让、转让、租赁、作价出资入股等方式,积极推进和规范农村集体建设用地流转试点(具体流转试点办法另行规定),增加农村集体经济组织和农民收入。

六、完善土地开发整理模式,积极推进“农村土地整治”工作。

(十)以“盘活存量、控制增量、节约集约”为目的,以村庄、集体工矿用地、废弃地、未利用地、耕地及基本农田整理为内容,结合本市区(县)、乡(镇)土地利用总体规划修编工作,结合小城镇建设,在全市范围内平原区、浅山区等选择一批有代表性的区域,给予城

镇建设用地增加与集体建设用地减少挂钩、置换和周转、集体建设用地流转、征地多元化补偿、“定向安置房”、耕地和基本农田保护经济补偿机制、财政专项资金投入等政策,积极推进土地综合整治工作。

(十一)土地整治项目区内涉及农村集体建设用地拆旧和建新的,可按照增减挂钩办法,实行整体审批,不再单独办理农用地转用手续。整治项目区内拆旧复耕面积大于建新占用面积,节余的建设用地指标在项目区外使用的,应依法办理农用地转用审批手续。

(十二)农村建设用地通过土地整治首先复垦为耕地,节余的建设用地在统筹安排项目区内农民住房、基础和公共服务设施、产业集聚和小城镇发展用地后,仍有节余的可作为建设用地节余指标在本区县域内调剂使用,并试行有偿使用原则。

七、完善集体建设用地利用方式,探索推进公共租赁住房建设。

(十三)在符合小城镇总体规划、土地利用总体规划的前提下,可参照国有土地上公共租赁住房的模式,试行在农村集体建设用地上建设部分公共租赁住房,确权给集体经济组织持有,同时限定不得销售、转让。此类土地资产及其租赁收入、其它收益,按照本市关于集体资产管理的相关规定处置。

八、完善相关政策,妥善化解历史遗留问题。

(十四)对属于历史遗留的产业(工业)项目,本着“实事求是、

分类解决”的原则,从历史成因、产业政策变化等方面,结合土地确权登记颁证、二调成果的应用、规划修编等工作从严掌握,积极稳妥,加快处理。对于其他符合规划和国家产业发展政策、有发展前景和发展潜力、税收贡献大、解决劳动力安置的“未批先用”产业(工业)项目,经市帮扶企业领导小组和有关部门同意后,可按《关于妥善处理我市“未批先用”产业(工业)项目有关工作的函》(京国土用函〔2009〕392号)和帮扶企业的有关规定加快处理。

(十五)对历史遗留的基础设施工程,对属于国家和北京市重大基础设施、公共服务设施、民生工程等已建和在施项目,在补办用地手续时应正式办理征地手续,涉及新增建设用地、占用耕地的要按规定缴纳新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费,补充耕地任务可适当延期完成。属于农村道路的,可按农用地的相关政策办理。

(十六)对遗留项目补办用地手续涉及征地、农转用指标问题,可以考虑从本市历年来未使用的国家下达的年度土地利用计划指标中解决,不占用当年指标。

主题词:城乡建设 小城镇 土地管理 意见

北京市国土资源局

2010年8月5日印发

共印400份