NHFG2018014

主动公开

南府〔2018〕14号

佛山市南海区人民政府关于印发佛山市

南海区地券管理暂行办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区地券管理暂行办法》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区国土城建和水务局（国土）反映（联系电话：86369939）。

 佛山市南海区人民政府

 2018年3月5日

佛山市南海区地券管理暂行办法

# 第一章 总则

第一条为全面贯彻落实党的十九大提出的实施乡村振兴战略、促进城乡融合发展的决策部署，探索城乡融合发展新路径，深化农村土地制度改革试点和城乡建设用地增减挂钩政策，破解我区土地资源供需矛盾，助推产业转型升级和新型城镇化建设，制定本办法。

第二条佛山市南海区行政区域范围内地券的供应、交易及使用适用本办法。

第三条本办法所称地券，是指土地权利人自愿将其建设用地按规定复垦为农用地后，依据城乡建设用地增减挂钩相关政策形成的建设用地指标。

第四条地券管理应遵循风险可控、规划引导、自愿复垦、公开交易、保障权益的原则。

# 第二章 建设用地复垦

第五条区国土部门应根据城镇化发展需要、经济社会发展水平、建设用地复垦周期等因素，科学编制土地整治规划，合理测算建设用地复垦潜力，引导建设用地有序复垦。

第六条 集体建设用地复垦主体为土地所有权人，农村集体经济组织可委托镇（街道）或公有企业申请复垦，申请复垦需按照相关法律法规和股份社章程经由集体表决同意；国有建设用地复垦主体为土地使用权人，属于区、镇（街道）储备用地的，由同级人民政府或委托镇（街道）属企业作为复垦主体。

第七条申请复垦土地应当同时具备以下条件：

（一）第二次全国土地调查中现状为建设用地；

（二）面积具有一定规模，具备与现状农用地连片生产的条件；

（三）土地权属清晰，无争议。

第八条有下列情形之一的建设用地，不得复垦用于地券交易：

（一）中国传统村落、历史文化名村或其他属于保护范围内的建设用地，未经文化部门审核同意的；

（二）正在立案查处的违法建设用地或权利依法受到限制的建设用地；

（三）临时建设用地；

（四）其他不宜复垦的情形。

第九条申请复垦主体向所在镇（街道）国土部门提出申请。申请时提供以下资料：

（一）复垦申请书；

（二）土地权利人的有效身份证明文件，委托申请的，需提供委托书和被委托人的组织机构代码证、法人身份证明文件等；

（三）土地权属证明材料；

（四）土地复垦项目规划实施方案；

（五）需要提交的其他材料。

除前款规定资料外，申请复垦集体建设用地的，应提供集体依法表决同意的相关书面材料；公有企业申请复垦的，应出具上级主管部门同意复垦的书面材料。申请复垦主体需在复垦申请书中明确同意建设用地复垦验收合格后，取消相应建设用地批文中农转用效力，并注销集体土地使用证（或国有建设用地使用权证）。

第十条镇（街道）国土部门收到全部复垦申请资料之日起15个工作日内完成初审，经镇（街道）同意后，报区国土部门审核。区国土部门会同农林渔业部门综合考虑土地利用总体规划、各镇（街道）产业发展需要、建设用地复垦的条件和周期等因素审核通过后，报区人民政府批准。

第十一条鼓励镇（街道）及公有企业与农村集体经济组织签订委托整治协议，明确权利义务、收益分配等内容，统筹开展建设用地复垦工作。复垦主体也可自行复垦或委托专业第三方进行复垦。建设用地复垦后，形成的农用地和耕地应符合上级有关要求。

第十二条复垦项目竣工后，区国土部门负责根据项目实施方案、复垦验收标准等，会同农林渔业等部门和镇（街道）进行初步验收。初步验收合格的，报上级部门验收。

第十三条集体建设用地复垦为农用地后，由原土地所有权人进行管理，国有建设用地复垦为农用地后，由原土地使用权人进行管理。擅自建设或破坏种植条件的按非法占用农用地或非法破坏农用地行为进行查处。

第十四条验收合格的，区国土部门将复垦项目实施相关信息进行公示，公示时间不少于7个工作日。公示期内利害关系人有异议的，区国土部门应会同有关部门在7个工作日内组织复核；公示期内无异议或经复核异议消除的，由区国土部门向原土地权利人核发《建设用地退出证明书》。

验收不合格的，由区国土部门向复垦主体出具书面整改意见，列明整改事项，复垦主体整改完成后重新申请验收。

第十五条区国土部门负责建立地券管理台账，根据核发《建设用地退出证明书》情况更新和管理台账，构建地券管理信息系统。

第十六条建设用地复垦验收合格的，取消相应建设用地批文中农转用效力，注销集体土地使用证（或国有建设用地使用权证），并在年度变更调查中按农用地予以变更。

第十七条 经省国土部门验收确认为耕地的，其产生的补充耕地指标由区人民政府按照耕地开垦费标准进行统一回购。

# 第三章 地券交易

第十八条 地券出让主体是通过建设用地复垦，取得《建设用地退出证明书》的土地权利人。土地权利人须委托所在地镇（街道）申请出让地券。

第十九条 地券出让主体所在地镇（街道）向区国土部门提出出让申请，需提供以下资料：

1. 地券出让申请书；
2. 区国土部门核发的《建设用地退出证明书》；
3. 土地权利人的组织机构代码证、法人身份证明文件、委托书等；
4. 涉及集体建设用地复垦产生的地券申请交易的，需提供集体依法表决同意的相关书面材料；
5. 需要提交的其他材料。

 区国土部门根据市场供需情况向市公共资源交易中心南海分中心（以下简称“区公共资源交易中心”）申请组织地券公开交易。

第二十条区公共资源交易管理委员会土地交易专责组根据市场供需等综合因素确定地券交易底价。

第二十一条 区公共资源交易中心通过报纸、网站等媒介向社会公开发布地券交易公告，公告交易总面积、交易时间、交易起始价、竞买保证金及交易规则等信息。地券交易公告时间不得少于10个工作日，公告期满可组织地券交易。

第二十二条 地券竞购主体是新增建设用地的需求方，包括区土地房屋征收部门、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织等。

第二十三条 竞购主体向区公共资源交易中心提出竞购申请，需提供以下资料：

1. 申请购买文件（明确拟竞购地券的规模、意向成交价格等）；
2. 申请竞购主体组织机构代码证、法人身份证明文件等；
3. 区国土部门审核意见；

（四）需要提交的其他材料。

符合条件的竞购主体，应在规定时间内交纳竞买保证金。

第二十四条 地券交易可采取招标、挂牌、拍卖方式进行，交易实施细则另行发文规定。

各镇（街道）辖区范围内土地权利人复垦并取得《建设用地退出证明书》的，可根据实际发展需求，安排不超过30%的地券由本镇（街道）统筹使用，剩余地券须通过区公共交易平台进行公开交易。地券的出让主体不能同时作为竞购主体出现在同一批次的交易活动。

第二十五条 地券成交后，竞得人与区交易中心应在3个工作日内签订《成交确认书》，成交的具体信息应当进行公示，公示时间为5个工作日。成交结果公示期满无异议或经调查异议排除的，区国土部门与竞得人应在公示期满之日起5个工作日内签订《地券交易合同》。

签订《地券交易合同》后，地券竞得人应在30个工作日内缴清地券价款和有关费用，竞得人缴纳的保证金自动转为交易价款，缴清地券价款和有关费用的竞得人获得区国土部门印发的地券。逾期未缴清地券价款的，视为主动放弃购买地券，已缴纳的保证金不予退还。未竞得人缴纳的保证金应于交易结束后10个工作日内原路退还至竞购主体账户。

# 第四章 地券使用

第二十六条 地券使用须符合土地利用总体规划、城乡规划等要求。地券权利人可以一次性使用或者分割使用地券，不得私下转让地券。使用地券时，应当提供地券原件，区国土部门在地券上记载地券使用信息，地券记载的面积全部使用完后，区国土部门予以注销。

第二十七条 签订地券交易合同后1年内，地券受让方应组织办理用地报批手续，逾期未组织办理用地报批手续的，不允许继续参与地券交易。

办理农转用报批手续涉及占用耕地的，需依照相关规定办理手续，严格落实占补平衡要求。

第二十八条 除上级安排专项指标的，新增集体经营性建设用地、征地留用地办理相关用地手续，需使用地券。其他新增建设用地可以使用地券办理相关用地手续。区人民政府可以根据社会经济发展需要，对应当使用地券的用地类型进行调整。

第二十九条 地券灭失、遗失的，地券权利人应当在指定媒体上刊登灭失、遗失声明，声明期满30日后可以向区国土部门申请补发。补发的地券应当注明“补发”字样。

# 第五章 管理和监督

第三十条 区国土部门负责牵头制定复垦年度计划，组织相关部门进行复垦初验，地券确认、管理、监督使用等工作，拟定地券交易实施细则等配套文件。区农林渔业部门负责建设用地复垦的技术指导，指导复垦后农用地的开发和利用，引导现代农业的发展，参与复垦项目初验等工作。区财政部门负责参与复垦项目初验，并根据实际需要落实地券交易资金账户设立、交易资金监管等工作。区交易中心负责组织地券交易活动。区规划部门负责监督地券受让人按有关城乡规划用途使用。镇（街道）负责组织实施本辖区建设用地复垦，并对复垦后形成的农用地的管理和利用实施监督。区环保、发改、公资办、城乡统筹办、审计、征拆办等部门结合自身职责配合开展地券工作。

第三十一条 区国土部门负责对地券信息的准确性、竞购主体的备案信息、地券交易后的使用情况进行监督和检查，对地券交易的真实性和合法性进行检查。

第三十二条 有下列情形之一的，其交易结果无效。构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分：

（一）参加地券交易活动的单位提供了虚假材料骗取成交；

（二）参加地券交易活动的单位互相串通，操纵地券交易活动；

（三）地券交易机构及其工作人员徇私舞弊和利用其它手段为有关单位骗取成交的。

第三十三条对于地券成交结果，除因不可抗力或司法裁决等特殊原因外，交易双方必须执行，任何一方不得拒签合同。拒签合同的，将列入不良信誉记录名单，两年内不得参与地券交易；竞得人拒签合同的，缴纳的保证金不予退还。

第三十四条 区国土部门设立举报投诉电话、信箱，接受单位和个人对地券交易中违法、违纪和违规行为的检举、投诉。相关工作人员在地券交易过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按照相关规定处理，构成犯罪的，移送司法机关处理。

# 第六章 附则

第三十五条 本办法由区国土城建和水务局（国土）负责解释。由区国土城建和水务局（国土）负责制定地券交易管理实施细则。

第三十六条 本办法自印发之日起施行，有效期至2019年12月31日。