

**云阳县人民政府
关于印发农村建设用地复垦实施细则（试行）
的
通 知**

云阳府发〔2011〕67号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

经县政府同意，现将《云阳县农村建设用地复垦实施细则（试行）》印发给你们，请遵照执行。

二〇一一年十月二十一日

云阳县农村建设用地复垦实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为加强和规范我县农村建设用地复垦项目管理，进一步推进农村建设用地复垦工作，加快城乡经济社会统筹协调发展，促进农村土地资源有效利用，根据《重庆市农村建设用地复垦项目管理规定》（试行）（渝国土房管发〔2009〕495号）、《重庆市户籍制度改革转户居民农村宅基地及其附属设施用地处置与利用管理实施办法》（渝国土房管发〔2011〕157号）、《重庆市国土房管局关于调整地票价款分配及拨付标准的通知》（渝国土房管发〔2011〕170号）文件规定，结合本县实际，制定本实施细则。

第二条 农村建设用地复垦，是指依据土地利用总体规划、土地整理复垦开发规划，对农民自愿退出的合法宅基地或废弃的乡镇企业用地、农村公共设施用地、公益事业用地等农村建设用地复垦为耕地或可转为耕地的园地及其他农用地的行为。

第三条 在县人民政府统一领导下，县国土房管局负责全县农村建设用地复垦的行政管理；县发改委负责农村建设用地复垦

项目招投标核准工作；县财政局负责农村建设用地复垦项目资金的监管；县审计局负责对农村建设用地复垦项目进行竣工决算审计和组织工程结算审查；县人力社保部门负责转非退地农民参加社会保险的有关事宜；县监察局负责对农村建设用地复垦工作的全过程监督；县农委负责农村建设用地复垦项目的土地培肥和土壤肥力检测；县林业局负责出具有关林权审查意见。县农村土地整治中心为项目的具体承担单位，乡镇人民政府（街道办事处）负责项目实施中的涉农工作。

县农村土地整治中心具体负责以下工作：

- （一）负责全县农村建设用地复垦项目的规划工作；
- （二）负责组织项目的测设、实施方案的编制、监理单位的聘请；
- （三）负责资金的筹措；
- （四）牵头组织项目备案入库；
- （五）组织县级验收、申请市级验收；
- （六）协助项目乡镇人民政府（街道办事处）编制工程竣工资料。

乡镇人民政府（街道办事处）具体负责以下工作：

- （一）对辖区内适宜复垦地块进行全面调查摸底，做好宣传发动工作；

（二）提供初步规划选点方案，交由县农村土地整治中心组织编制复垦项目；

（三）负责退出农村建设用地的清理、丈量、登记、测算，签订补偿合同，审核、公示补偿明细；

（四）受县农村土地整治中心委托，负责工程项目的招投标办理、施工管理、初步验收、竣工资料编制工作；

（五）按要求整理并提交备案入库、竣工验收资料；

（六）做好农村建设用地复垦后的管护与利用工作。

第四条 农村建设用地复垦范围：农村居民（含转户居民）自愿退出其农村宅基地及其附属设施用地、各类废弃的集体工矿建设用地、各类废弃的农村公共设施和公益事业用地（包括废弃的水利工程、公路、学校、仓库等用地）。

第五条 农村建设用地复垦，应当遵循统筹规划、依法自愿、合理补偿、统一管理、用途管制的原则。

第六条 农村建设用地复垦须征得土地权利人的同意。村社集体使用的农村建设用地复垦，应经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表同意。

第七条 退出农村宅基地进行复垦的农户，不再享有取得宅基地的权利。



第八条 农村建设用地复垦后，原土地权属不变。复垦协议书中另有约定需调整土地权属的，由县国土房管部门和农业部门依法办理变更登记。

第二章 建设管理

第九条 农村建设用地复垦项目，严格实行项目法人制、施工招投标制、工程监理制、合同制、公告制和项目审计制等管理制度。

第十条 申报复垦项目应具备以下条件：

- （一）土地权利人自愿申请；
- （二）项目乡镇人民政府、街道办事处申报；
- （三）符合土地利用总体规划、土地整理复垦开发规划；
- （四）项目可以由村或社为单位实施，一个项目可由不超过2个片区组成，但不得突破同一乡镇2个行政村的范围；一个片区可由不超过20个的片块组成，但不得突破一个行政村的范围；一个片块可由不超过相对集中的10个点（图斑）组成，但不得突破一个农村农业合作社的范围；
- （五）复垦片块与周边农用地连为一体，有利于复垦后的生产经营管理；



（六）具备复垦后宜农用途的管护利用条件；

（七）实施年限原则上不超过 8 个月。

第十一条 申请人须提供下列要件资料：

（一）自愿退出宅基地及建（构）筑物申请表；

（二）农村房地产权证；

（三）身份证明材料；

（四）有新的合法稳定住所的证明材料；

（五）农村集体经济组织的土地还须提供社员代表意见；

（六）其他需要提供的材料。

第十二条 项目申报

（一）项目乡镇、街道办事处根据年初县政府下达的复垦计划任务，于每年 3 月 30 日前，向县国土房管部门申报组装项目。其中农村居民（含转户居民）自愿退出的能复垦的农村宅基地，纳入复垦项目申报；转户居民退出的暂不能复垦的连体房、夹心房等，按户改退地政策执行。

（二）县农村土地整治中心根据乡镇人民政府（街道办事处）申报情况，组织复垦项目的测绘、编制实施方案和立项备案。

第十三条 项目实施

（一）县人民政府根据市人民政府下达的年度复垦计划，向乡镇人民政府（街道办事处）下达年度复垦计划，乡镇人民政府



（街道办事处）根据年度计划初步组织复垦方案。县农村土地整治中心根据项目乡镇报送方案组织测设、编制实施方案和备案入库，测绘单位和规划设计单位从入围市国土房管局土地开发整理专业技术服务机构目录库中择优选择。

（二）项目备案入库后，承担单位应通过公开招投标确定项目施工的建设单位。项目区三分之二以上的土地使用权人有实施意愿并具备实施条件的，单个片块田间道路、农田水利和坡改梯工程投资在 20 万元以下的，经县级人民政府批准，可由承担单位或委托村委会组织项目区土地使用权人实施，工程施工费直接兑付给参与工程建设的土地使用权人，但不得转包给项目区土地使用权人以外的个人，严禁违规转包给施工企业。

第十四条 项目验收

农村建设用地复垦项目竣工验收按“自验—初验—竣工验收—验收确认”的程序进行：

（一）施工单位按合同约定完成工程内容后，应组织自验，凡单项工程内容达不到 97% 的，不得申请验收。

（二）由项目乡镇、街道办事处对工程进行初验，初验必须逐块分项进行验收，并形成验收意见。初验合格后送县农村土地整治中心提请县级竣工验收。



（三）由县国土房管部门组织相关部门对项目进行竣工验收，在初验基础上，验收包括资料审查和现场实地验收，并形成县级验收意见。

（四）县级验收合格后，由县国土房管部门申请市级验收确认。验收确认后核发《新增耕地合格证》。

第三章 资金管理与使用

第十五条 在县财政局和县国土房管局分别设立农村建设用地复垦补偿周转金专户，按专人管理、专户存储、专账核算、专款专用的原则进行管理。

第十六条 需融资贷款的项目，由县城投公司承接贷款，在有关银行设立农村建设用地复垦资金专户，资金封闭用于农村建设用地复垦项目。农村建设用地复垦产生的地票成本价款扣除由重庆市农村土地交易所支付的银行贷款本息（含补偿预付款、复垦项目工程成本、复垦项目融资成本）和直补的剩余补偿价款后，其余部分由县国土房管局划入县财政局地票专户，按其规定使用。

第十七条 补偿给农村集体经济组织的资金实行村财乡管、财政监管的模式（具体管理办法另行制定），由项目乡镇人民政

府（街道办事处）按项目分村设立“地票”专账。补偿给农村集体经济组织的地票资金，必须用于复垦项目区的“三农”建设项目。

第十八条 农村建设用地复垦成本包括工程成本、管理成本和融资成本。

（一）复垦项目工程成本。包括工程施工费、前期工作费、竣工验收费、工程监理费、安全配套费，按 1.5 万元/亩核算。其中工程施工费按 1.2 万元/亩核算，前期工作费、竣工验收费、工程监理费、安全配套费按 0.3 万元/亩核算，低于 1.5 万元/亩的工程成本部分转入项目管理成本。前期工作费中的测设费、方案编制费，竣工验收费中的基本农田补划与标记设定费，工程监理费由县农村土地整治中心专款专用；前期工作费中的招投标代理费、土地清查费，竣工验收费中的项目决算审计、土地重估与登记费由项目乡镇专款专用。安全配套费按县农村土地整治中心 40%，乡镇人民政府（街道办事处）60%进行使用，专款用于项目日常工作开支。

（二）复垦项目管理成本。按 1 万元/亩核算，其中乡镇人民政府（街道办事处）管理成本按 6000 元/亩核算，县农村土地整治中心按 4000 元/亩核算。



（三）复垦项目融资成本。按 1.1 万元/亩核算，实际融资成本低于 1.1 万元/亩的节余部分可转入项目管理成本。

第十九条 退地补偿标准

（一）复垦农村宅基地及其附属设施用地产生的地票平均价款扣除工程成本、管理成本及融资成本后，按 85:15 的比例补偿退出宅基地的农户和集体经济组织，支付给农户的价款不低于 12 万元/亩，农村集体经济组织价款不低于 2.1 万元/亩，以房地产权证、集体土地所有权证为合规性证明。无主地等按 14.1 万元/亩的标准补偿到农村集体经济组织。

（二）复垦农村公共设施和公益事业用地、乡镇企业用地产生的地票平均价款扣除工程成本、管理成本及融资成本后，涉及其他权利人的，其合法产权面积部分按 85:15 的比例补偿给权利人和农村集体经济组织。不涉及其他权利人的按 14.1 万元/亩的标准补偿到集体经济组织。

（三）转户居民自愿退出暂时不能复垦的宅基地及其附属设施用地的（仅指连体房、夹心房），以房地产权证、集体土地所有权证为合规性证明，以宅基地及其附属设施用地面积按 9.6 万元/亩的收购价一次性结清价款。

第二十条 乡镇人民政府（街道办事处）处置宅基地及其附属设施用地时，应组织相邻关系人、权利人根据宅基地的权属对

其附属设施用地四至范围、面积等内容进行现场指界,附注现场示意图,签订现场指界备忘录。对附属设施用地四至范围、面积与权属有分歧的,由农村集体经济组织组织协商;协商不成的,报请乡镇人民政府(街道办事处)调解,形成书面意见。

第二十一条 补偿程序

(一)丈量。乡镇、街道办事处收到退地申请后,对申请人的相关条件和资格进行初审。初审合格的,由项目乡镇人民政府(街道办事处)在10个工作日内对纳入复垦的宅基地及附属用地、农村集体建设用地、地上建(构)筑物等进行实地清理丈量,登记造册,并核算农户合法产权占地面积。

(二)公示。在清理丈量基础上,核算退地农户及集体经济组织的补助费用,在乡镇人民政府(街道办事处)集镇和项目区较集中的居民点张榜公示,公示期限7天,接受群众监督。

(三)审核。公示无异议后,经乡镇人民政府(街道办事处)负责人审核签字。符合条件的,由乡镇人民政府(街道办事处)分别与退地农户及集体经济组织签订《自愿退出宅基地及建(构)筑物协议》;初审不合格的,应向退地居民出具书面意见并说明理由,乡镇人民政府(街道办事处)对审查资料的真实性负责。乡镇人民政府(街道办事处)自协议签订之日起5个工作日内将《自愿退出农村宅基地及建(构)筑物协议》、补偿清单及其他

申请材料转送县国土房管部门审核，同时，将收回的原土地房屋产权证书交县国土房管部门注销。

（四）审批。县国土房管部门对补偿的面积、单价、计算办法和申报要件进行审核，对符合条件的在 10 个工作日内报送县人民政府审批；不合格的，县国土房管部门向乡镇人民政府（街道办事处）出具书面意见并说明理由。

（五）兑现。项目备案入库后，由县农村土地整治中心通过县城投公司向有关银行融资。退地补偿费按合法产权面积 5 万元/亩对农户进行预付，待验收合格后再按规定标准办理结算，补偿给农村集体经济组织的资金办理结算时一次性支付，补偿款一律通过银行转账支付。需融资项目的前期工作经费、竣工验收费、工程监理费、安全配套费、管理成本、工程施工费，经县农村土地整治中心和项目乡镇人民政府（街道办事处）审核后，由融资机构按规定拨付给相关单位。

第四章 监督管理

第二十二条 县国土、财政、审计、监察等部门应按职责分工加强对宅基地退出补偿、利用、资金使用及地票价款使用的监管。



第二十三条 有关当事人违反本细则规定，以隐瞒、欺骗、编造等手段获得补偿或谋取不正当利益的，由有关部门依法追究相应责任。

第二十四条 国家机关工作人员对退出宅基地面积、核算的补偿金额违反有关规定的，损害农民或集体经济组织利益的，县级以上有关行政主管部门将依法对有关人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第二十五条 本规定自 2011 年 10 月 1 日起实施（原与此文件不一致的，以此文件为准）。

第二十六条 本规定由县国土房管局负责解释。

云阳县人民政府办公室

2011 年 10 月 22 日