**惠州市征地留用地安置管理办法**

（征求意见稿）

1. **【制定依据】**为深入推进征地制度改革，进一步完善征地留用地安置政策，切实维护被征地农村集体经济组织和农民的合法权益，根据《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）、《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）、《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。
2. **【留用地定义】**本办法所称征地留用地（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，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。
3. 【**留用地开发**】留用地应当依据国土空间规划和省、市有关规定确定为工业、商业等经营性用途，严格按照规划用途开发利用。
4. **【留用地权益】**留用地应先确定其权益价值。留用地权益价值可由自然资源主管部门委托有相应资质的资产评估机构评估，并按规定程序确定。

留用地权益价值的评估条件统一设定为：

（一）计算留用地权益价值的留用地安置面积为实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%。

（二）被征收土地所在地为计算留用地权益价值的土地位置；

（三）留用地用途为商业占20%、工业占80%；

（四）商业用途留用地的权益容积率为2.0；

（五）评估基准日为自然资源主管部门与被征地农村集体经济组织签订征地补偿协议书之日；

（六）留用地为国有出让土地，开发状态为“三通一平（通电、通路、通水、土地平整）”，土地使用年限为相应用途的国有土地使用权法定出让最高年限。

1. **【留用地兑现方式】**留用地权益价值，可以根据实际情况，采用以下方式兑现：

（一）全部或部分以货币兑现；

（二）根据留用地权益价值等值确定实物留用地面积，实物留用地用途为商业用地、工业用地；

（三）根据留用地权益价值等值置换商业物业、工业物业；

（四）以留用地权益价值入股。

1. **【货币兑现】**属于下列情形的，不安排实物留用地,对留用地权益价值采取货币兑现：

（一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

（五）被征地农村集体经济组织自愿选择放弃实物留用地安置的；

（六）被征地农村集体经济组织提出的留用地选址方案不符合国土空间规划确定的建设用地安排，在充分协商后仍不能达成一致的。

留用地权益价值以货币兑现的，按照县（区）自然资源主管部门与被征地的农村集体经济组织签订的征地补偿协议约定的期限支付。

1. **【实物留用地兑现】**按照留用地权益价值等值确定实物留用地面积。

选择国有建设用地作为实物留用地的，实物留用地面积不得超过农村集体经济组织被征收土地面积的10%；选择农村集体经济组织所有的集体建设用地作为实物留用地的，实物留用地面积不得超过农村集体经济组织被征收土地面积的12%。

留用地权益价值大于实物留用地价值的，剩余的留用地权益价值以货币补偿。

留用地应当以被征地农村集体经济组织的名义进行登记，严禁将留用地分配给个人。

1. 【**实物留用地价值评估条件**】初步选定留用地安置地块后，由自然资源主管部门委托有相应资质的资产评估机构对选定地块的留用地价值进行评估，并按规定程序确定。

留用地安置面积为规划建设用地面积，包含道路、绿化等公共配套用地面积。

选定地块的留用地价值评估条件统一设定为：

（一）评估基准日与留用地权益价值评估基准日相同；

（二）土地用途为商业用地或者工业用地，容积率、土地使用年限等参数按照选定地块的城乡规划及有关规定；

（三）土地开发程度按照实际开发程度。

1. **【留用地选址】**留用地选址应当遵循以下原则：

（一）符合国土空间规划；

（二）县（区）自然资源主管部门、被征地所在乡（镇）人民政府（含街道办事处，下同）与被征地农村集体经济组织共同协商，由县（区）自然资源主管部门报县（区）人民政府（包括大亚湾开发区、仲恺高新区管委会，下同）批准。

惠城区范围内的留用地选址，由惠城区自然资源主管部门报市自然资源主管部门审核后，再报惠城区人民政府批准。

（三）积极推进留用地集中安置区建设，各县（区）应当按照“统一规划，集中安置”的原则，根据产业发展规划、国土空间规划，以及留用地安置需要，设立若干个留用地集中安置区，对留用地进行集中安置，提高留用地集中发展效益。

1. **【留用地置换物业】**留用地权益价值可以用于等值置换物业。提供置换的物业应当是有合法产权的商业、工业等经营性物业。所置换的物业应当登记在被征地的农村集体经济组织名下。

鼓励各县（区）人民政府积极推进留用地置换为经营性物业。拓宽留用地置换物业来源，可供置换的物业包括但不限于以下物业：

（一）被征收土地范围内建设的物业；

（二）留用地集中安置区内建设的物业；

（三）经被征地农村集体经济组织同意，依法公开出让国有留用地使用权后，由土地受让企业配建的物业；

（四）政府供应其他土地配建的物业；

（五）政府筹集的其他物业。

农村集体经济组织将国有留用地使用权交由政府收储后公开出让的，应将置换物业作为土地出让条件纳入出让合同管理，并在土地出让后依约落实。

置换物业的建设及筹集成本、不动产登记费用纳入征地成本，由用地单位承担。

留用地权益价值大于与所置换物业价值的，剩余的留用地权益价值以货币补偿。

1. **【留用地入股】**对有长期稳定收入的项目用地（如高速公路、水利水电、能源等），在农村集体经济组织与用地单位自愿协商一致的前提下，可以以留用地权益价值入股，保障农村集体经济组织获得稳定收入。

鼓励以留用地出租、折价入股方式参与各类城市新区或产业园区建设，被征地农村集体经济组织按出资股权比例及相关约定分享收益。

1. **【不计算留用地权益】**属于下列情形的，不安排留用地，不给予留用地权益价值补偿：

（一）在农村集体经济组织所属集体土地范围内征地作为本农村集体经济组织留用地的；

（二）农村集体经济组织要求将征地项目红线范围以外的土地征收为国有土地的；

（三）农村集体经济组织申请将集体所有性质的留用地征收为国有土地的；

（四）征收农村集体建设用地的；

（五）其他不符合留用地安排政策规定的。

1. 【**国有农用地**】依法收回国有农用地使用权的，不安排留用地，不计算留用地权益价值。
2. **【历史留用地】**本办法施行前已依法批准并实施征地，政府承诺或者征地协议约定安排并且符合当时留用地安排政策规定但尚未办理不动产权证的留用地，可以参照本办法确定留用地权益及其兑现形式。留用地权益价值评估基准日统一为本办法施行之日。
3. **【监督和管理】**市、县（区）自然资源、财政等部门以及乡（镇）人民政府应当按照各自职责加强对留用地安置的监督和管理。
4. 【**施行时间**】本办法自\*\*\*\*年\*\*月\*\*日起施行，有效期3年。