



重庆市长寿区人民政府 关于进一步加强增减挂钩项目管理的通知

长寿府发〔2013〕139号

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

为了切实加强城乡建设用地增减挂钩项目（以下称“增减挂钩项目”）管理，为统筹城乡发展和建设美丽乡村提供用地保障，根据《重庆市城乡建设用地增减挂钩试点管理办法（试行）》（渝国土房管发〔2010〕180号）、《重庆市建设用地复垦项目管理规定（试行）》（渝国土房管发〔2009〕495号）和《重庆市长寿区人民政府办公室关于统筹增减挂钩项目资金管理的通知》（长寿府办发〔2013〕192号）等有关规定，现就进一步加强增减挂钩项目管理有关事宜通知如下：

一、把握项目区用地安排原则，提高建新区土地使用效益

（一）增减挂钩项目由拆旧区和建新区两个部分组成。建新区由农村建新区和城镇建新区构成。建新区的新增建设用地面积不得超过拆旧区复垦产生的农用地面积。农村建新区用地包括新建农村集中居民点（以下称“农民新村”）用地和集体经营性建



设用地。农民新村用地主要用于拆旧区农户新建住房；集体经营性建设用地属于集体建设用地，按不少于建新区用地面积的 5% 控制，由集体经济组织用于发展经济。

（二）增减挂钩项目实施规划经市国土房管局审批后，可申请使用农村建新区周转指标（以下称“农村建新指标”）和城镇建新区周转指标（以下称“城镇建新指标”），先行启动农村建新区和城镇建新区建设。使用的周转指标在拆旧区完成复垦并取得整理合格证后，按复垦新增的农用地面积归还。

（三）增减挂钩项目使用的城镇建新指标，主要用于安排城镇开发用地项目（包括小城镇和中心城区开发用地），原则上不再用于工业项目；使用的农村建新指标，兼顾安排农民新村用地和集体经营性建设用地。

（四）增减挂钩项目农村建新指标和城镇建新指标实行有偿使用。按“谁用地，谁出资”的原则，城镇建新指标使用费，纳入用地成本，由城镇建新指标使用单位承担。农村建新指标成本费，由农民新村使用的，纳入建房成本，由建房户承担；由集体经营性建设用地使用的，纳入用地成本，由集体经济组织承担。

（五）增减挂钩项目实行全成本管理，资金来源可多元化。项目成本费包括测绘规划编制、拆旧退地补偿、复垦工程成本、管理成本、融资成本以及农村建新补助等费用，主要来源于城镇



建新指标使用费和农村建新指标成本费。区级其它相关部门的涉农惠农资金也可以按照“整合资源、用途不变、分项管理、各计其功”的要求在项目中统筹安排。

（六）按照“政府主导，市场运作”的方式，城镇建新指标可由区政府指定的机构收购，也可引进业主投资收购，使用费纳入城镇建新土地出让收入分配；集体经营性建设用地指标可由集体经济组织投资，也可引进业主投资，成本费通过集体建设用地流转收益偿还。

二、严格落实职责分工，发挥镇街主体作用

增减挂钩项目实行政府主导，国土部门牵头，相关部门配合，镇政府（街道办事处）为实施主体的工作机制，强化统筹管理。

（一）区国土局作为增减挂钩项目的行政主管部门，主要负责统筹规划、项目指导、组织协调、监督检查；负责组织复垦工程竣工验收，建设用地指标确认和管理等工作。

（二）镇政府（街道办事处）作为增减挂钩项目实施主体单位，主要负责拆旧复垦和农村建新区建设的宣传发动、调查摸底、项目申报；负责拆旧区复垦土地补偿资金支付管理；负责复垦工程招投标、工程发包签订合同，组织项目施工，派驻现场代表具体负责施工协调、监督和质量安全管理，组织拆旧区群众代表参与施工监督；负责复垦工程土地的管护与利用；负责农村建新区



选址、筹集资金、建设管理等工作。

（三）区农村土地整治中心（以下称“区土整中心”）作为增减挂钩项目的承担单位，主要负责编制增减挂钩项目实施规划；负责复垦项目的选址、测绘设计、入库备案；负责统一编制工程施工费标底、招标文件；负责复垦工程实施监督，委派工程监理单位；负责复垦项目验收和项目资金管理使用等工作。

（四）区财政局（区国资金融办）作为增减挂钩项目的资金保障单位，主要负责资金筹集、使用监管和城镇建新指标储备土地出让收益分配等工作。

（五）区级其他有关部门按照各自职责负责增减挂钩项目相关工作。

三、加强项目统筹规划，协同办理前期手续

（一）农村建设用地复垦项目包装入库（立项）

1. 申报下达计划

（1）镇政府（街道办事处）在调查摸底的基础上于每年 10 月 30 日前申报拆旧区复垦计划、农村建新区用地计划和城镇建新区用地计划（以下称“三项计划”）。

（2）区国土局受理三项计划后，会同区规划、建委、土储等相关部门会审，形成《增减挂钩项目及农民新村建设用地拟办方案》（以下称《项目会审拟办方案》）。



(3) 区国土局于当年 6 月 30 日前拟定全区三项计划，报区政府审批后下达。

2. 建设用地复垦项目包装立项和农村建新区规划选址

(1) 镇政府（街道办事处）在充分征求农民意愿的基础上，拟定《退出农村建设用地补偿方案》（以下称“退地补偿方案”）和《农民新村建房方案》，对农户进行宣传发动。

(2) 农户提交《自愿退出农村建设用地申请表》和《农民新村建房申请》，并按《农民新村建房方案》的规定缴纳保证金。

(3) 由区土整中心委托专业机构对拟退出复垦的农村建设用地进行测绘、规划设计，向市国土房管局申报农村建设用地复垦项目入库备案（立项）。

（二）申报审批增减挂钩项目实施规划

1. 由镇政府（街道办事处）牵头组织开展农村建新区规划选址和勘测工作。

2. 由城镇建新指标使用单位牵头组织，镇政府（街道办事处）配合开展城镇建新区规划选址和勘测工作。

3. 由区土整中心牵头，城镇建新指标使用单位和镇政府（街道办事处）参与编制增减挂钩项目实施规划，向区国土局申报。

4. 由区国土局牵头进行初审，出具初审意见，报市国土房管局批准，获得增减挂钩项目实施规划批准文件后使用周转指标。



（三）办理农村建新区和城镇开发用地审批手续

1. 根据市国土房管局批准的农村建新指标，由镇政府（街道办事处）牵头向区规划、国土等部门申请办理农民新村和预留集体发展用地审批手续。

2. 根据市国土房管局批准的城镇建新指标，由城镇建新指标使用单位或政府建设平台牵头组织申报城镇建新区征地手续。

四、精心组织项目实施，抓好复垦工程和农民新村建设

（一）抓好拆旧复垦工程实施，及时归还周转指标

1. 区土整中心与镇政府（街道办事处）签订《增减挂钩项目合作实施协议》，约定项目区范围、规模，费用标准、金额，支付使用及管理辦法等相关事宜。

2. 镇政府（街道办事处）与农户签订《农村建设用地复垦项目补偿协议》，组织拆旧退地补偿。

3. 镇政府（街道办事处）对复垦工程进行招投标，确定施工单位，进行工程发包；区土整中心对复垦工程委派监理单位，共同组织复垦工程施工。

4. 复垦工程项目验收和归还周转指标按“施工单位自检—镇街组织初验—区国土局组织竣工验收—市国土房管局组织抽查确认—核发《重庆市建设用地整理合格证》—区国土局归还周转指标”的程序进行。



(二) 抓好农村建新工程实施，促进美丽乡村建设

1. 农民新村建设用地管理，按《长寿区农村建设用地复垦和城乡建设用地增减挂钩实施方案（试行）》的通知（长寿府办发〔2011〕173号）、《关于加快实施增减挂钩项目促进新农村建设的意见》（长寿府办发〔2012〕149号）、《关于明确农民新村建设宅基地管理有关事项的通知》（长寿府办发〔2012〕190号）等有关规定执行。高山生态扶贫搬迁和地灾防治搬迁集中安置用地，纳入增减挂钩项目农村建新区管理，按有关规定办理用地审批手续。

2. 集体经营性建设用地，按农村建设用地流转的方式实行有偿使用，由集体经济组织或引入的投资企业用于发展工业、旅游、商业等经营性产业，但不得用于商品住宅开发。集体经营性建设用地流转收益归集体经济组织所有，按集体资产管理的有关规定管理使用。流转的具体办法按有关规定执行。

3. 农民新村和集体经营性建设用地使用农村建新指标，其土地使用不办理农用地转用审批手续，不编制农用地转用方案和补充耕地方案，不需要缴纳耕地开垦费和新增建设用地土地有偿使用费。区国土、规划、建委等部门，根据《项目会审拟办方案》，先行办理规划、用地和建设审批手续。

4. 鼓励农村建新区优先使用现有的农村旧居民点，对使用



存量农村建设用地的，参照土地权利人退地补偿标准予以补偿。

五、统筹项目资金管理，保障项目资金投入

（一）明确项目资金构成

城镇建新指标使用费的收取，以市国土房管局批准的增减挂钩项目实施规划确定的拆旧区复垦减少建设用地面积为准，按增减挂钩项目全成本计算，由以下几项组成：

1. 勘测规划编制费，包括农村建新区用地勘测费和增减挂钩项目实施规划编制费；

2. 土地权利人退地补偿费，指对退出农村建设用地使用权人和所有权人的补偿费用，包括农户退地补偿费和退地集体经济组织补偿费；

3. 复垦工程成本费，包括工程施工费、前期工作费、竣工验收收费、工程监理费、安全配套费；

4. 管理成本费，包括区土整中心和镇政府（街道办事处）管理成本费；

5. 融资成本费，城镇建新指标使用单位通过贷款（或借款）筹集增减挂钩项目城镇建新指标使用费所产生的融资成本、利息费用等；

6. 农村建新补助费，主要用于对新建农民新村的水、电、气、路等配套设施的补助。



以上费额标准，由区财政局、国土局拟定，报区政府批准后执行。

（二）筹集与归还项目周转资金

1. 区财政局整合区土地储备中心融资贷款资金、政府建设平台资金和土地收益金，多渠道筹集项目周转资金，专项用于支付城镇建新指标使用费。

2. 区国土局根据市国土房管局审批的增减挂钩项目批准文件，向区财政局申请使用增减挂钩项目周转资金。区财政局按照程序审核后，向区土整中心划拨城镇建新指标使用费。区土整中心按规定统一安排使用专项资金。

3. 城镇建新指标使用单位对储备的城镇开发用地进行整治，将“生地”变为“熟地”，达到出让条件后，由区国土局组织出让，综合价款缴入财政专户。

4. 区财政局与区国土局以项目为单位核算，抵扣（归垫）城镇建新指标使用费，与区土地储备机构或其它投资业主结算，归还土地取得成本。

（三）强化资金使用管理

1. 城镇建新指标使用费的使用，根据项目实施情况和实际发生额度，按照程序审查审批后支付，具体办法按照市、区农村建设用地复垦项目管理和政府投资项目管理的有关规定执行。



2. 集体经济组织退地补偿费，属于集体资金，主要用于农民新村基础设施配套建设，按集体资金管理的有关规定管理使用。

3. 农村建新补助费，属于政府财政资金，由镇政府（街道办事处）统筹管理，专项用于农民新村基础设施建设，接受农村集体经济组织和农户监督。

农村建新补助费管理的具体办法，由区国土局、财政局另行制定。

六、建立完善责任机制，维护农村和谐稳定

区级有关部门和镇政府（街道办事处），要加强对增减挂钩项目包装入库（立项）环节、拆旧补偿支付环节、复垦工程施工和验收环节以及农民新村建设分配环节的管理；要加强监督检查，实行责任追究，最大限度减少项目入库备案（立项）与竣工验收面积误差，确保项目资金使用安全、工程质量和施工安全，及时化解各种矛盾，保障农民合法权益，维护农村和谐稳定。

七、本通知自 2013 年 12 月 1 日起执行。此前区政府印发的有关文件规定与本通知不一致的，按本通知规定执行。

重庆市长寿区人民政府

2013 年 12 月 17 日