



彭水苗族土家族自治县人民政府办公室 关于印发彭水自治县农村建设用地复垦 项目管理办法的通知

彭水府办发〔2018〕195号

各乡镇人民政府，各街道办事处，县政府各部门，各有关单位：

经县政府同意，现将《彭水自治县农村建设用地复垦项目管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

彭水苗族土家族自治县人民政府办公室

2018年12月13日

彭水自治县农村建设用地复垦项目管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强和规范农村建设用地复垦项目管理，盘活农村存量建设用地，提高土地利用效率，根据《重庆市地票



管理办法》（重庆市人民政府令 295 号）和《重庆市地票资金管理暂行办法的通知》（渝国土房管规发〔2017〕11 号）及《重庆市国土房管局重庆市农业委员会〈关于进一步加强农村集体经济组织地票资金使用管理〉的通知》（渝国土房管〔2018〕716 号）规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 农村建设用地复垦是指依据土地利用总体规划、农村土地整治规划，土地权利人自愿将依法取得且利用效率不高的农村宅基地及其附属设施用地、农村居民点中的工矿、仓储等用地，按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草”的原则，复垦为耕地及其他农用地的行为。

第三条 本办法适用于本县行政区域内的农村建设用地复垦项目（以下简称“项目”）管理。

第四条 本办法遵循“自愿复垦、公开交易、依规使用、收益归农”的原则。

第五条 县国土资源主管部门应依法依规有序组织本县行政区域内的农村建设用地复垦，负责对乡镇（街道）复垦工作的监督、指导、培训。

乡镇（街道）对土地权利人申报意愿、申报信息、权属关系及复垦点的真实性负责，对复垦形成的耕地或其他农用地的后期利用和管护负责。按照“属地管理”原则，对复垦项目实施、安全生产工作和信访维稳负责。



农村集体经济组织（以下简称“村集体”）负责核实申请复垦的土地权利人及其家庭成员的身份信息、复垦点情况及搬迁后去向清理等。

县农村土地整治中心负责全县农村建设用地复垦项目包装、备案入库、技术指导和业务指导，组织市、县专家综合验收和政策等宣传工作。让土地权利人知晓复垦条件、申报程序、交易价格、价款分配等与土地权利人合法权益密切相关的内容。

金华地产公司作为农村建设用地复垦项目业主，承担农村建设用地复垦项目的前期测绘、规划设计、项目实施、竣工测绘、项目验收等具体事务性工作。

农委、财政、监察、水务、审计、林业等部门按照职责分工做好相关工作。

第二章 建设用地复垦

第六条 县国土资源主管部门根据城镇化发展需要、建设用地复垦周期等因素，科学编制土地整治规划，确定建设用地复垦规模并组织有序实施。乡镇（街道）根据土地利用总体规划、产业发展、乡村规划和环境保护等，考虑人口流动指数等因素，合理预留农村发展建设用地。

第七条 农户使用的宅基地及其附属设施用地复垦，由农户



自愿向所属农村集体经济组织申请复垦；申请复垦的农村建设用
地为村集体所有的，需经村集体三分之二以上成员或三分之二以
上成员代表同意并向乡镇（街道）申请。

土地权利人申请复垦时，应当具备以下条件：

- （一）符合土地利用现状分类（现状为建设用地）；
- （二）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界及
能源、交通、水利等工程设施用地范围外，符合土地利用总体规
划；
- （三）在地质灾害影响区域外，不影响复垦后土地的管护利
用；
- （四）申请复垦的宅基地有合法权属证明；
- （五）申请复垦的宅基地及其附属设施用地界址准确，权属
清晰，不损害相邻关系人合法权益；
- （六）土地权利人复垦后有合法稳定住所；若新建房屋未办
理用地手续，需在复垦面积中抵扣新建房屋占地面积。

第八条 有下列情形之一的，不得纳入农村建设用地复垦：

- （一）违法建设用地；
- （二）属于夹心房、连体房拆除时影响相邻房屋安全的；
- （三）单独的附属设施用地及与主体房屋权利人不一致的附
属设施用地；
- （四）2009年1月1日后新批准的建设用地，且房屋权属

初始（首次）登记时间未满 5 年的；

（五）传统村落、历史文化名镇名村或者地名文化遗产保护范围内的建设用地；

（六）权利依法受到限制的建设用地；

（七）自然灾害发生后，地质状况尚未稳定的建设用地；

（八）其他不宜复垦的情形。

第九条 申请复垦的土地权利人为农户的需向所在村集体提供以下资料：

（一）复垦申请表；

（二）土地权利人的有效身份证明文件，委托申请的需提交委托书和被委托人的身份证明文件；

（三）房地产权证、土地使用权证或不动产权证原件及复印件；

（四）合法稳定住所证明材料。除前款规定的资料外，由农户申请复垦的，应当提供有合法稳定住所的证明材料；由农村集体经济组织申请复垦的，应当提供农村集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上成员代表同意的书面材料；国有企业或者单位申请复垦的，应当出具上级主管部门同意复垦的书面材料。

第十条 村集体经济组织在收到全部申请材料之日起 15 个工作日内对土地权利人填报的信息和提交要件的真实性进行核实，并出具是否符合要求的书面审查意见，不符合条件的，退还



土地权利人提交的资料。

第十一条 乡镇（街道）对土地权利人申请复垦的条件和资料齐全性进行预审，核实土地权利人信息的真实性和准确性。符合要求的留存相关资料后在土地权利人申请表上出具复核意见并受理土地权利人的复垦申请；不符合要求的签署不合格意见，并退还土地权利人提交的资料。

第十二条 同一乡镇（街道）内申请复垦且符合复垦条件的土地权利人达到 20 户及以上的，在 5 个工作日内向县国土资源主管部门申报项目。

第十三条 金华地产公司按农村土地整治项目中介服务发包规定公开、公平、公正选择前期测绘技术单位。

第十四条 县国土资源主管部门自收到乡镇（街道）全部申请材料之日起，交由金华地产公司 25 个工作日内组织乡镇（街道）、村组、土地权利人、相邻关系人和前期测绘单位现场指界，逐户对申报复垦的农村建设用地进行审查，确保拟申请复垦农村建设用地符合复垦条件，审查符合条件的纳入前期测绘。前期测绘单位按照现场指界确定的复垦范围测绘、编制复垦点指界书并多方签字确认，对复垦点面积的真实性、基础数据的准确性负责。

第十五条 县国土资源主管部门核实测绘成果后，录入农村土地整治项目管理系统并申请市整治中心对项目前期测绘成果进行内外业综合审查。



第十六条 根据前期测绘成果审查意见，15个工作日内通过县国土资源主管部门公众信息网和乡镇(街道)政府门户网站发布，所在地村务公开栏张贴、召开村民大会等方式公示前期测绘成果审查信息，同时乡镇(街道)将涉及农户、面积等资料复印后送土地权利人，并在公示单上公布县、乡镇(街道)两级举报电话，公示结果由土地权利人或合法委托人到乡镇(街道)现场签字确认。

第十七条 前期测绘面积经公示无异议，金华地产公司按农村土地整治项目中介服务发包有关规定选择规划设计与预算编制单位。

第十八条 规划设计与预算编制单位按农村建设用地复垦相关规定编制农村建设用地复垦实施方案，应充分征集项目区集体经济组织、土地权利人及邻里人意见，科学合理规划配套工程，满足周边农民群众生产、生活的实际需求，并对工程设计的规范性、合理性负责。经县国土资源主管部门审查后申请市级备案入库。

第十九条 金华地产公司将以下资料导入农村土地整治项目管理系统申请市级入库备案审查：

- (一) 县国土资源主管部门对项目入库备案的审查意见；
- (二) 项目入库备案申请表；
- (三) 实施方案成果；



(四) 复垦点基本信息汇总表;

(五) 项目实施前在县国土资源主管部门公众信息网或乡镇(街道)政府门户网、村务公开栏和社员大会进行公示的证明材料;

(六) 复垦点具有明显参照物的远近景照片;

(七) 其他按规定需提交的相关资料。

第二十条 金华地产公司在取得项目备案通知书后与土地权利人、乡镇(街道)签订实施委托书。委托书应明确复垦点位置、拟复垦面积、复垦后用于地票交易的应明确地票价格及地票交易时间不确定、土地权属、联系方式变更等相关注意事项。

第二十一条 取得备案通知书并签订委托书的项目,按照《中华人民共和国招标投标法》及相关规定公开、公平选择施工单位。

第二十二条 农村建设用地复垦项目实施严格执行工程安全施工管理。乡镇(街道)按照“属地管理”原则做好安全生产工作;金华地产公司要按照“管业务必须管安全、管行业必须管安全”的原则,承担安全生产工作的主体责任;施工单位承担安全生产直接责任;监理单位承担安全生产监理责任。

第二十三条 项目实施过程中土地权利人放弃复垦的,土地权利人向村集体、乡镇(街道)提出放弃复垦书面申请,经村集体、乡镇(街道)核实同意,15个工作日内报县国土资源主管部门备案,并退还土地权利人提交的资料。



第二十四条 因土地权利人放弃复垦、规划设计不合理或施工现场发生变化需要变更的，由施工单位向金华地产公司提出变更申请，经监理单位、规划设计与预算编制单位、县农村土地整治中心、乡镇（街道）共同审核确需变更的，于 15 个工作日内，由金华地产公司委托规划设计与预算编制单位，按要求编制农村建设用地复垦项目变更方案，经县农村土地整治中心组织审查通过后，报县国土资源主管部门审批。

对于确因客观原因需变更土地权利人的，应由农村土地整治中心组织金华地产公司、乡镇（街道）、村组、土地权利人及相关邻里人核实确认，完善变更手续和资料。

第二十五条 除不可抗力因素影响外，项目工期原则上在 90 天内。

第二十六条 达到竣工标准并通过金华地产公司竣工初验的，由金华地产公司自行组织竣工测绘。

第二十七条 金华地产公司根据农村土地整治项目测绘有关规定确定竣工测绘单位。

第二十八条 县国土资源主管部门对竣工测绘单位提交的竣工测绘成果进行核实。

第二十九条 县国土资源主管部门组织同级相关部门和乡镇（街道）对农村建设用地复垦项目复垦点进行 100%竣工验收。留存现场验收记录表、验收影像等资料。对达到竣工验收标准、

质量合格、竣工测绘成果与现场一致的，出具综合验收合格意见书；不合格的，由金华地产公司整改后重新申请竣工验收。

第三十条 复垦后形成的农用地应当满足农业生产的条件。形成耕地的，土地质量应当达到以下标准：

（一）有效土层厚度不低于 40 厘米，砾石及瓦砾含量不超过 15%；

（二）房屋主体、房屋地坝（院坝）、房屋基础等拆除彻底；

（三）耕地平均台面坡度不超过 15 度；

（四）生产道路通达，排灌沟渠畅通，与周边农用地集中连片；

（五）田埂、土石坎结构坚实平整。

第三十一条 经县国土资源主管部门竣工验收合格并出具综合验收合格意见书的，金华地产公司将以下项目资料导入农村土地整治项目管理系统申请市级抽查复核：

（一）新增耕地测算报告；

（二）土地利用分类面积统计台帐（1：1 万土地利用现状图台帐及 1：500 土地利用分类面积台帐）；

（三）1：500 竣工图、每个复垦点具有明显参照物的复垦前后对比照片；

（四）土地权利人变更证明及权证等材料；

（五）技术设计书和技术报告书；



- (六) 县国土资源主管部门出具的综合检查申请表；
- (七) 各复垦点实施前后相关信息对比表；
- (八) 一张图管理数据资料；
- (九) 其他按规定需提交的资料。

第三十二条 项目通过市级抽查复核的，金华地产公司将土地权利人相关信息参照第十六条规定进行公示。

第三十三条 农村建设用地复垦项目通过市级抽查复核后，复核合格的，配发建设用地整理合格证备案号；复核不合格的，出具书面整改意见。取得建设用地整理合格证备案号后，县国土资源主管部门应当注销复垦地块相关权属证书，并对土地利用现状进行变更登记。同时将项目后期管护利用工作及时移交项目区所在乡镇（街道）并签订管护协议，落实管护责任，确保耕地充分利用，工程设施有效保护。

第三章 地票交易

第三十四条 取得建设用地整理合格证备案号后，县国土资源主管部门备好资料向市农村土地交易所提交交易申请：

- (一) 地票交易申请书；
- (二) 已备案配号的建设用地整理合格证；
- (三) 需要提交的其他文件。



第三十五条 地票交易结束后，县金华地产公司根据重庆农村土地交易所公布的交易单价，编制地票价款拨付花名册报县农村土地整治中心审核，县农村土地整治中心将审查合格的花名册上报重庆农村土地交易所，同时县金华地产公司在乡镇（街道）、村级进行公示。若公示无异议并且审核通过，重庆农村土地交易所委托地票代付银行直拨地票价款。

第四章 地票价款分配

第三十六条 以市农村土地交易所出具的《地票成交通知书》为依据，在地票价款中按规定扣除建设用地复垦成本后的地票净收益，按照下列原则支付给权利人：

（一）农村宅基地及其附属设施用地复垦的，单户交易总面积未超过 667 平方米的部分，地票净收益的 85%归宅基地使用权人，15%归村集体；超过 667 平方米部分对应的地票净收益全部归村集体。但是，单户复垦交易的不动产权证证载面积已超过 667 平方米的，宅基地证载面积部分对应收益的 85%归宅基地使用权人，15%归村集体，其附属设施用地对应的地票净收益全部归村集体。

（二）村集体公共设施、公益事业等建设用地复垦的，地票净收益全部归村集体。



（三）其他集体建设用地复垦的，根据土地使用权人和所有权人的约定支付，其中村集体作为所有权人分得地票净收益不低于15%。

（四）国有建设用地复垦的，地票净收益归土地使用权人。县人民政府另有规定的，从其规定。

本办法实施前已签订复垦协议、但尚未交易的复垦项目，复垦协议确定的农户收益大于前款规定的，按原复垦协议执行。

第三十七条 复垦项目成本含工程成本、管理成本、融资成本，标准按市、县制定相关标准执行。

第三十八条 农村集体经济组织所得价款必须按照《重庆市农村集体资产管理条例》《重庆市地票管理办法》等规定要求，开设银行专门账户，实行专户存储，使用方向主要引导用于乡村交通、水利、信息、能源等基础设施提档升级及持续改善农村人居环境、山水林田湖草系统治理等项目配套，以及发展壮大农村集体经济等方向，为实现乡村振兴目标任务提供助力。鼓励联动农村“三变”改革试点使用集体地票资金，提高资金使用效益。

第五章 监督管理

第三十九条 村组、乡镇（街道）和县国土资源主管部门等涉及农村建设用地复垦业务的经办人员及直系亲属，申请复垦的



应采取回避机制。

第四十条 农户的宅基地复垦后，不得新申请宅基地。确因法定情形需新申请宅基地的，应当以有偿方式取得。

第四十一条 对参与项目建设的各类市场主体要按合同约定和诚信评价管理规定及时进行诚信评价，对市场主体因工作失误出现严重违反农村建设用地复垦的有关规定、借用资质和转包工程任务、同第三方单位串通徇私舞弊、存在“吃、拿、卡、要”和收受红包等违法违规现象，县国土资源主管部门要及时予以查处，并将有关情况报告行业主管部门纳入市场主体公共信用信息，涉嫌违法犯罪的，移交司法机关依法严肃处理。

第四十二条 相关工作人员在建设用地复垦、地票交易和使用中有下列行为之一的，根据《重庆市地票管理办法》规定，有权机关依法给予行政处分：

- （一）违背土地权利人意愿强制复垦的；
- （二）侵占土地权利人应得地票收益的；
- （三）复垦中弄虚作假，骗取地票价款的；
- （四）对应当使用地票的用地未要求提供地票的；
- （五）有其他滥用职权、玩忽职守、营私舞弊行为的。

第六章 附 则

第四十三条 本办法自印发之日起施行，原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。