

上饶市信州区人民政府文件

饶信府发[2006]38号

上饶市信州区人民政府 关于印发《关于进一步加强土地管理的意见》的 通知

各乡(镇)人民政府、街道办事处，区政府各有关部门：

《关于进一步加强土地管理的意见》已经区政府研究同意，
现予印发，请遵照执行。

二〇〇六年九月一日

主题词：国土 土地管理 意见 通知

抄报：市政府

抄送：区委、人大、政协、纪委、人武部，市国土资源局，
云碧峰国家森林公园管委会

上饶市信州区人民政府办公室

2006年9月1日印发

共印80份

关于进一步加强土地管理的意见

为贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策。全面推进土地使用制度改革，加强土地管理。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》等有关法律、法规、规章和政策，结合我区实际，制定本意见：

一、加强土地利用总体规划及城镇、乡村规划管理，严格保护基本农田

(一)加强土地利用总体规划及城镇、乡村规划管理。城镇、乡村规划的编制，应以土地利用总体规划、基本农田保护规划为依据。城镇、乡村规划中的建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的建设用地规模。年度土地利用计划实行指令性计划管理，执行中不得突破。在土地利用总体规划确定的建设用地范围外，不得设立各类开发区(园区)和乡镇新区(小区)。

(二)建立和完善基本农田保护制度，严格控制非农建设占用基本农田。任何单位和个人不得擅自占用或改变基本农田，

这是一条不可逾越的“红线”。必须强化基本农田保护的管理和监督，严格执行非农业建设占用基本农田的审批制度。符合法定条件，确需改变和占用基本农田的，必须报国务院批准后方可使用。禁止以建设“新农村”、“招商引资”等名义占用基本农田进行非农建设。

(三)严格执行占用耕地补偿制度。各类非农业建设经批准占用耕地的，建设单位必须补充数量、质量相当的耕地，补充耕地的数量、质量实行按等级折算，防止占多补少、占优补劣。不能自行补充的，必须按照国家规定缴纳耕地开垦费。

二、区辖乡镇规划区内土地的征收、收购、处置和交易

区辖乡镇规划区是指城市规划区外信州区所辖的各乡镇规划区。

(一)区辖乡镇规划区内的土地征收

国家建设征收集体土地，是指国家因社会公共利益的需要，强制征收集体所有土地并依法给予一定补偿的行为。市国土资源局信州分局负责本辖区内土地的统一管理，新增建设用地由市国土资源局信州分局代表区政府实施统一征收。任何单位或个人直接向乡(镇)村或农民征收土地均属非法买卖行为，有关部门不得办理任何手续，并严肃查处相关责任人员责任。

(二)区辖乡镇规划区内的土地收购和处置

辖区内存量的国有土地，必须统一纳入政府土地储备库，由市土地储备中心统一收购，同时报财政部门备案，有计划适时适量投放市场公开交易。任何单位或个人不得私自买卖土地，

任何单位或个人(包括改制企业)需要处置的土地,统一由市土地储备中心收购,按规定给予补偿。任何单位或个人擅自买卖土地一律无效,有关部门不得办理任何手续。

(三)区辖乡镇规划区内的土地交易

加强对土地交易过程的监督管理,规范和搞活土地二级市场。土地交易包括房带地的交易。对原划拨土地或改变土地使用用途存量土地的交易,必须进入土地市场公开运作。出让土地使用权的首次交易,经对出让合同履行情况审核后,由市国土资源局信州分局核准,符合转让条件的方可进行交易。

三、国家建设、农村公共设施和公益事业建设用地的审批

任何单位或个人各类项目用地必须持建设项目的有关批准文件向国土部门提出用地申请,区国土部门应根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准,对建设用地有关事项进行审查,报区政府审核批准,对符合规划、林业、水利等部门和国家产业政策要求的,待用地指标落实后,再由国土部门组织材料依法征地报批。各乡镇及用地单位一律不得未批先用。不符合法律和政策规定、未履行完必要程序的用地项目一律不得开工建设。

兴办乡镇村公共设施和公益事业建设经依法批准可以使用农民集体所有的土地。在建制镇、村庄、集镇建设用地规模范围内,先将农用地转为建设用地,按土地利用计划分批次报有批准权的人民政府批准。

四、土地市场的建设和管理

(一) 农村集体建设用地

各乡镇要尽快做好土地利用总体规划的修编和村镇规划的编制工作，并按照经上级批准后的乡级土地利用总体规划、年度土地利用计划和村镇规划的要求加强管理。促进农村居民点向中心村和集镇集中，乡镇企业向工业小区集中。

农村建设用地必须坚持科学规划、合理布局、节约用地、保护耕地，充分利用荒坡地、废弃地。坚持先规划后建设的原则，对中心村以上村镇建设要做到统一规划，没有规划的，不批准成片的建设用地，单家独院的零星建设用地要控制，特别是公路沿线禁止零星建房。鼓励有条件的乡镇所辖的村庄撤村并点，收回旧宅基地。采取以地换地的办法，集中在小城镇规划区和中心村内搞建设。

乡镇规划区外的农村偏远地区，因自然条件限制，居住分散或特困户，无法纳入统一规划或有偿使用轨道的，建房户应严格执行“农村村民一户只能拥有一处宅基地”和省政府规定的限额标准，按程序申请报批。农村村民零星建房原则上不得占用耕地，禁止占用土地利用总体规划确定的退建还耕区、基本农田保护区和自然灾害区内的土地建房。

(二) 建立和规范公开、公平、公正的土地市场

各乡(镇)人民政府、街道办事处，区政府各有关部门要强化土地经营理念，建立公平、公开、公正的土地市场，促进土地市场健康发展，实现土地收益最大化。对商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地一律实行招标、拍卖、挂牌方

式出让土地。除国家规定的行政划拨供地项目外，停止行政审批用地。协议出让的项目用地一律凭区政府抄告单规定的地价、面积和规划部门的规划设计条件进行供地。集体土地使用权不得出让，不得用于经营性房地产开发，不得转让、出租用于非农业建设。

加强对城镇居民、农村村民安置小区的用地管理。各乡（镇）、街道不得将安置用地买卖给城镇居民或其他集体经济组织的村民建房。

城镇居民用地必须进入土地市场公开运作，实行土地有偿使用，办理国有土地使用权出让手续。禁止城镇居民使用集体土地建房。

五、土地收益的管理和分配

国有土地推行土地有偿使用，区政府在区财政设立土地收入专户，区内所有经营性土地和工业用地土地收入全部先进入区财政专户，任何单位和部门均不得直接收取土地收入，否则，一经查实有违规行为，将严厉追究相关领导和责任人的责任。国有土地收入由区政府统筹，用于基础设施、公益事业、集镇建设，其中，净收入的8%用于土地部门的业务工作经费，属于乡镇的建设项目（不含区直单位在乡镇的建设项目）的土地出让净收入按80%返还所在乡镇，用于乡镇小城镇建设及新农村建设。土地罚没收入实行收支两条线管理，其中80%专门用于弥补市国土资源局信州分局工作经费。

乡镇规划区外村民零星建房，其用地审批规费严格按照

2002年7月《中共江西省委、江西省人民政府致全省农民朋友的第二封公开信》执行，乡、镇、村、组不得再以任何形式收取土地补偿费、罚没收入及其他搭车收费。

六、加强领导、严格执法、保证土地市场健康发展

各乡(镇)人民政府、街道办事处及有关部门要牢固树立科学的发展观和正确的政绩观，统一思想，提高认识，高度重视土地的保护和合理利用，加强对土地市场的建设和领导。按照法律、法规、政策和市场经济规律，依法管好土地市场，充分发挥土地资源效益。

国土资源管理部门是加强土地管理、查处违法违规用地的执法部门。要切实加大查处土地违法违规案件力度，重点查处违反土地利用总体规划、突破用地计划、违法批地用地的典型案件。对重大违法违规案件要公开调查、公开结果，并追究相关人员责任。处理违法违规案件，要做到追究责任到位、处罚到位。要认真履行执法监察职责，积极开展国土资源执法监察动态巡查，严格执法，对有案不查、查处不力、徇私枉法的要依照有关规定追究相关人员的责任。

土地行政主管部门与纪检监察、司法机关等有关部门要加强联系和配合，明确职责，相互支持，形成合力，密切关注土地市场建设的动态。对各种违法用地和违法批地行为进行严肃查处，对构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任，确保我区土地管理工作走向规范化、法制化轨道。

七、附则

本意见自印发之日起施行。本意见执行过程中若遇国家有关政策调整则以国家有关政策为准。

