重庆市永川区人民政府办公室
关于进一步推进农民工户籍制度改革宅基地处置和农村建设用地复垦工作的通知

永川府办发〔2012〕102号

各镇人民政府，街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为深入贯彻落实市委、市政府“缩小三个差距、促进共同富裕”战略决策，积极稳妥推进户籍制度改革宅基地及附属设施用地处置（以下简称户改退地）工作，切实加大我区农村建设用地复垦力度，引导农民群众积极缩差致富，维护农民群众合法权益，促进城乡统筹发展，根据市委、市政府的要求，按照《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）、《重庆市国土房管局关于进一步推进农村建设用地复垦工作的通知》（渝国土房管发〔2010〕237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）精神，现就进一步推进户籍制度改革宅基地及附属设施用地处置和农村建设用地复垦工作的有关问题通知如下：

一、进一步明确责任，严格奖惩，积极稳妥组织户改退地和农村建设用地复垦

（一）区国土房管局负责统筹协调各镇人民政府（街道办事处）户改退地和农村建设用地复垦工作，做好退地申请的受理和资格审查、退地资料的审核报批、资金筹措、预付价款兑付；负责组装实施复垦项目、申报竣工验收和地票交易，负责地票交易剩余价款的支付和周转金的归还；负责户改退地及复垦信息统计和档案信息制度的建立等相关工作。

（二）镇人民政府（街道办事处）成立主要领导为负责人的常设户改退地和农村建设用地复垦工作机构，有不少于2人专职负责转户退地和农村建设用地复垦工作；负责组织户改退出宅基地的政策宣传、面积丈量和相关资料的收取和报送；负责宅基地退出后到复垦期间，退出宅基地上房屋的安全管理和拆除；组织对农村建设用地复垦潜力调查摸底，认真编制农村土地整治专项规划。根据区政府下达的年度复垦计划，积极研究制定相应措施，主要领导亲自抓，分管领导具体督促落实，精心组织实施项目。

（三）区土地储备中心负责土地利用总体规划确定的城市规划扩展边界范围内的户改退地工作，各镇人民政府（街道办事处）负责本辖区土地利用总体规划确定的城镇规划区扩展边界范围内户改退地工作，周转资金可通过融资或财政调度。

（四）区林业局和农委积极配合复垦项目的申报验收工作。

（五）实行户改退地和农村建设用地复垦工作进展情况定期通报制度，将该项工作纳入镇人民政府（街道办事处）年终考核。由区目标办会同区国土房管局对各镇人民政府（街道办事处）户改退地、农村建设用地复垦完成质量和退地群众投诉情况进行综合考评。

（六）户改退地和农村建设用地复垦工作考核分值为5分。对积极组织申报复垦项目并较好完成申报项目的，给予用地指标和经费的奖励，地票类复垦项目，按完成交易指标的10%给予指标安排，挂钩类复垦项目，按项目挂钩规模的30%安排在本镇（街）范围内使用，保障各镇（街）城镇基础设施建设、工业经济发展、中心镇和小城镇建设用地需求。

（七）区政府督查室加强对各镇街户改退地和农村建设用地复垦工作的督促检查，确保户改退地和农村建设用地复垦工作顺利推进。

二、合理安排农村建设用地复垦计划，明确复垦指标使用方向

（一）农村建设用地复垦计划。“十二五”期间每年复垦计划保证3000亩。镇人民政府（街道办事处）要严格按照时限要求办理户改退地申请，转户群众退地后区土地整理中心要及时组

装项目实施复垦，提高周转资金使用效率。

（二）**复垦指标使用方向**。购买地票指标主要用于城区房地产经营性用地。挂钩类复垦指标主要用于园区工业、旅游业、物流、商贸及重点镇房地产经营性用地，挂钩类指标由区国土房管局上报区政府同意后统筹安排给园区及各镇解决重点项目用地。

三、切实加强农村建设用地复垦项目管理

（一）**高度重视项目选址工作**。项目选址必须符合土地利用总体规划和城乡总体规划，严禁在规划确定的城镇建设范围和拓展区及农村建设用地区域实施复垦项目。要严格按照技术规范选择复垦范围，对不符合选址要求，不能达到各项指标的地块，坚决不纳入复垦项目。要引导和倾斜在已实施土地整治项目和农业产业发展区域开展复垦工作。针对户改退出宅基地及其附属设施用地退出零星分散的特点，在切实保证新增耕地数量真实、质量可靠的前提下，按照“退出一户、丈量一户、补偿一户，实施一户、验收一户”的原则，在各镇（街道办事处）范围内以至少10户为一个组装实施项目。复垦项目的地块应是第二次土地调查确认的建设用地地类，并与周边农用地连为一体，权属清楚、合法，无纠纷且证书齐备。要按照“宜耕则耕、宜园则园、宜林则林”的原则实施复垦项目，不得破坏生态环境。复垦为耕地的应具备管护利用条件，有利于后期生产经营管理。

（二）严格项目规划设计管理。要按规定选择在重庆市土地开发整理项目测绘、规划设计单位目录库内，符合测绘和规划设计资质要求，实力强、信誉高、产品质量好的测绘和规划设计单位，认真搞好复垦项目的测绘和设计。测绘单位应根据项目区实际情况，准确绘制现状图和地形图；规划设计单位应充分了解项目区现状，广泛征求群众意见，按照工程建设与投资标准，认真编制实施方案和单体工程设计图册。

（三）加强项目工程实施监管。复垦项目须严格按照《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市工程项目招标范围和规模标准规定的通知》（渝办发〔2010〕12号文件）规定，确定工程施工队伍。区国土房管局做好复垦项目实施工作的指导、监督和组织验收工作。宅基地退出后，区土地整理中心在控制价格内及时委托镇（街）落实有资质的施工队伍拆除退出宅基地上房屋，房屋拆除费用纳入复垦项目复垦成本，各镇（街）要强化安全责任意识，落实安全措施经费，避免因拆房等工程施工造成安全责任事故。

完善项目监理制度，按规定选择符合资质条件的工程监理单位，加强项目工程施工监理，严格控制项目工期、质量和投资。必须严格按照经区国土房管局入库的实施方案组织实施项目工程建设，方案变更须经区国土房管局审批，不得随意擅自变更工

程内容、数量、布局和投资。凡擅自对项目实施方案和投资进行变更或变更程序不合规的，区国土房管局将不受理其验收申请。

（四）落实项目后期管护利用。区国土房管局应严格按照入库的实施方案，据实对项目各单项工程数量、质量进行竣工验收。要健全完善工程竣工验收台账，实行各单项工程验收人、审核人签字制度并对其真实性终身负责。项目竣工验收在认真执行“六制”管理制度和程序的同时，还应出具“镇人民政府（街道办事处）监督员”和“农民代表监理”对项目真实性的意见。验收合格后，申请市国土房管局验收确认。要切实加强项目后期利用管护工作，杜绝项目区的土地荒芜闲置。对利用管护不合要求的项目限期整改，限期整改不到位的将注销或扣除确认的面积指标。

四、进一步明确转户居民宅基地处置和农村建设用地复垦政策

（一）进一步明确转户居民宅基地处置和农村建设用地复垦政策。为维护退地居民合法权益，统一和简化价款计算方式，将《重庆市永川区农村建设用地复垦项目管理实施细则》（永川府办发〔2011〕163号）、《重庆市永川区统筹城乡户籍制度改革农村宅基地处置与利用管理实施细则》（永川府办发〔2011〕164号）对退地居民退出宅基地及附属设施用地，给予农房及建（构）筑物补偿、宅基地使用权补偿和购房补助方式进行合并：统一按

地票价款政策，以宅基地及附属设施用地面积计算价款。

地票类复垦，严格按照《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〔2011〕170号）执行。

挂钩类复垦，由挂钩指标使用单位参照同期地票交易基准价款标准，将价款缴纳给区国土房管局统一落实补助。挂钩指标使用单位不得自行进行指标交易，挂钩指标使用单位有私下进行指标交易抬高用地成本的行为，区国土房管局不得下达用地计划。

应拆未拆形成的“一户多宅”宅基地，且土地“二调”（图和航片上）现状为建设用地的土地使用权人应依法退出并自行复垦，本着“以人为本”的原则，可对建（构）筑物残值和附着物给予适当补助，其补助标准由区国土房管局另行制定。

退地居民自愿申请退出宅基地及附属设施用地，以房地产权证、集体土地使用权证为合规性证明，以《重庆市建设用地整理合格证》所记载的减少建设用地面积计算退地应得价款。

已享受农村宅基地分配，拥有合法房地产权证，但房屋及建（构）筑物现状灭失，在城镇另有居所的农村居民，转户后可凭公安机关出具的《转户确认通知书》、房地产权证及区国土房管局出具的证明材料，自愿申请参加农转城人员养老保险。

（二）确保应付价款支付到位。在土地使用权人自愿申请的前提下，区土地整理中心应与镇人民政府（街道办事处）、镇人

民政府（街道办事处）应与土地使用权人签订规范的复垦协议。复垦协议应明确项目位置、面积、土地权属、支付价款、权属调整方案、违约责任、宅基地使用权是否合法、权利人基本信息等内容。地票交易类的支付价款应在地票交易完成后，由重庆农村土地交易所直接通过银行划转的方式将余款发放到土地使用权人提供的本人银行账户，增减挂钩类的支付价款应在规划挂钩指标使用后由区国土房管局直接通过银行划转的方式，将余款发放到土地使用权人提供的本人银行账户，户改退地不能复垦类支付价款由区国土房管局直接通过银行划转的方式发放到退地人提供的本人银行账户。涉及集体经济组织的应付价款，必须严格按照有关政策全额兑现，其管理与使用方式由区国土房管局会同区财政局另行制定资金管理实施细则。

（三）**严格农村建设用地审批**。实施农村建设用地复垦，应在认真调查核实土地使用权人土地房屋权证、居住状况、生活来源、户籍种类等情况的前提下进行。非户籍制度改革已转为城镇居民的土地使用权人，不得申请新的宅基地使用权。户籍制度改革已转为城镇居民的土地使用权人，未退出宅基地及其附属设施用地的，按相关规定只能在原宅基地范围或经区政府批准的新村居民点内申请办理改（扩）建或集中新建。要结合国土整治整村推进工作，在有条件的地区规划建设农民新村，为改善项目区农

民群众生产生活条件提供方便。农村户籍土地使用权人新建住房占用土地的，应在申报复垦项目入库备案时将相关指标扣减。要在充分掌握本行政区域农村宅基地现状基础上，从源头加强宅基地使用权审批监管，严格执行“一户一宅”的法律规定，进一步构建农村宅基地退出的良性机制。

五、依法维护项目区农民群众合法权益，合理有序推进农村建设用地复垦工作

要把户改退地和复垦工作作为促进农村繁荣稳定和维护项目区农民群众合法权益的重要内容，积极采取有效措施，确保项目区农民群众的知情权、话语权、参与权、监督权和财产处置及收益权。要充分尊重民意，在农民群众完全自愿的前提下开展复垦工作。要避免大拆大建、照抄照搬城镇建设模式，坚决杜绝为超额完成任务，违背农民群众意愿、忽视工程质量，以搞运动的方式实施农村建设用地复垦的行为。要尊重本地区农村建设用地复垦客观规律，以满足农民实际需要为前提，以改善农村最迫切需要的生产生活条件为重点，完善各类基础设施，稳步推进农村公共服务均等化。要通过稳步推进户改退地和农村建设用地复垦，引导农民群众积极缩差致富，维护农民群众合法权益，促进农业稳定增产、农民持续增收、农村生态宜居和城乡统筹发展。

前期文件与本通知不一致的按本通知执行。

特此通知

附件：

1.永川区户籍制度改革转户居民自愿退出宅基地及附属设施用地申请

2.永川区户籍制度改革转户居民自愿退出宅基地及附属设施用地现场核查登记表

3.永川区户籍制度改革转户居民自愿退出宅基地及其附属设施用地退地审批表

4.永川区户籍制度改革转户居民自愿退出宅基地及其附属设施用地协议

5.户籍制度改革宅基地及附属设施用地退出所需要件和工作流程

6.永川区户籍制度改革转户居民自愿退出宅基地上房屋拆除控制单价