

【发布单位】宁波市
【发布文号】甬政办发〔2009〕271号
【发布日期】2009-11-23
【生效日期】2009-11-23
【失效日期】-----
【所属类别】政策参考
【文件来源】[宁波市](#)

关于加强农村住房制度改革和住房集中改建用地管理的实施意见

(甬政办发〔2009〕271号)

各县(市)区人民政府,市政府有关部门、有关单位:

为加快城乡统筹发展,改善农民生产生活条件,切实加强耕地保护和节约集约用地,根据省委、省政府《关于加快农村住房改造建设的若干意见》(浙委〔2009〕56号)、《浙江省人民政府办公厅关于切实做好城乡建设用地增减挂钩工作的通知》(浙政办发〔2009〕121号)和市委、市政府《关于推进农村住房制度改革和住房集中改建的意见》(甬党〔2009〕7号)精神,经市政府同意,现就加强农村住房制度改革和住房集中改建(以下简称农村住房两改)用地管理工作提出如下实施意见,请认真贯彻执行。

一、明确农村住房两改用地的基本原则和要求

农村住房两改用地要符合土地利用总体规划,符合城市规划和镇村建设规划,顺应工业化、城市化发展要求,坚持因地制宜、科学规划、规范管理、节约集约原则。通过对旧村庄改造、农村居民住房的集中建设和宅基地置换城镇住房等途径,鼓励村民放弃宅基地申请或退宅还耕,原则上不再采取单一、分散的农村宅基地分配方式,促进农村居住点相对集中,村民向城镇集聚,改变农村建设用地粗放利用状况,提高农村建设用地利用效率。在新一轮土地利用总体规划实施中,结合“农村建设用地减少与城镇建设用地增加相挂钩”政策,大力开展农村建设用地复垦,积极盘活和充分利用农村建设用地资源,为农村住房两改工作有序推进提供有力保障。

二、科学规划布局,合理保障两改用地

加强农村住房建设的规划和计划管理。充分利用新一轮土地利用总体规划修编的契机,按照建设中心村、撤并自然村、整治空心村的原则要求,充分考虑农村经济社会和村镇建设的用地需求,合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模,预留必要的村庄建设空间。在年度土地利用计划管理中,确保将市切块下达新增建设用地总量的10%以上(含增减挂钩指标和周转指标)用于农村住房建设。对当前不符合现行土地利用总体规划的旧村整体改造项目,在新一轮规划批准实施前,可根据《关于加强社会主义新农村建设试点用地管理的若干意见》(甬政办发〔2006〕150号)文件精神,在确保基本农田数量不减少、质量不降低、耕地有增加且封闭运行的原则下,逐级申报新农村建设试点项目,并在新一轮土地利用总体规划的空间布局中予以落实。

三、规范供地方式,加强转让管理

农村住房两改用地,应根据不同的用地区域、不同的用地主体确定不同的用地性质和供地方式。实施农村住房制度改革后的居住区用地在城镇规划区内,可以国有建设用地使用权供地。其中以政府部门或事业单位作为用地主体的,可以划拨方式供地,经批准可补办出让手续后转为国有出让;以企业、村社团体或个人为用地主体的,应以招标、拍卖或挂牌出让方式供地。以招标、拍卖或挂牌

方式出让的，出让文件中应明确住宅套型、销售价格、销售对象、配套用房处置等。农民集中居住区用地在城镇规划区外的，建设用地使用权原则上以集体使用方式供地；其中按城镇住宅小区标准建设多层或高层的，也可以参照城镇规划区内国有建设用地使用权供地。

在确保自身住房的前提下，建设用地使用权为国有出让的，可办理完全产权的房产所有权证和建设用地使用权证，允许上市交易；建设用地使用权为国有划拨的，可办理房产所有权证和国有划拨建设用地使用权证，允许在补缴土地出让金后，有条件地上市交易。建设用地使用权为集体使用方式的，可办理房产所有权证和集体建设用地使用权证，允许出租，但不得转让（法律法规和政策规定允许转让的除外）。对可上市交易的商品性住房实行动态监管制度，规定自身住房必须按人均25平方米以上（以套为单位）作为基本生活住房，一定期限内不准交易，具体由各县（市）区人民政府明确并监管。

四、转变用地观念，提高节约集约用地水平

农村住房两改用地，要切实做到保护耕地、节约集约利用土地。在城镇规划区内，应按照城镇住宅小区建设标准建造多层、小高层或高层公寓式住宅，积极利用地上和地下空间资源。在城镇规划区外，要尽可能向多层发展，积极盘活农村存量建设用地，充分利用原有建设用地、废弃地。要严格执行《宁波市宅基地管理办法》（宁波市人民政府令第93号）、《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁补偿条例》，坚持农村宅基地“一户一宅”的政策规定。要依法合理确定宅基地换城镇住房的建筑面积标准，符合宅基地换城镇住房的村民，换取的城镇规划区内的城镇住宅，原则上户均建筑面积不得超过250平方米或人均建筑面积不超过60平方米。各地可结合本地实际，确定具体建筑面积标准。

五、加强政策引导，加大建设用地复垦力度

充分利用城乡建设用地增减挂钩政策，进一步加大政策支持力度，大力推进农村建设用地复垦，确保新一轮土地利用总体规划期内，全市10.67万亩的“增减挂钩”任务顺利完成。对农村建设用地复垦，在省政府按复核认定的复垦新增耕地面积给予实施资金补助的基础上，其余复垦资金由市和各县（市）区、开发区（园区）按一定比例承担。农村建设用地复垦产生的新增耕地归村集体所有。产生的农村建设用地复垦指标，首先用于农村住房两改和配套设施建设，剩余指标实行有偿调剂，用于拓展城镇建设用地空间。复垦项目在本文件下发后批准立项的，其指标有偿调剂价格每亩不低于30万元。指标调剂所产生的收益，用于复垦项目、农村住房两改及配套设施建设。“增减挂钩”具体操作办法由市国土资源局另行制定。

六、加强土地登记信息化建设，严格村民住宅管理

结合第二次全国土地调查工作，全面推进农村居民点数字地籍调查，查清每一宗宅基地的位置、权属、界址、面积和利用状况等，依法妥善处理各类问题，逐步推进农村宅基地登记发证工作。抓紧完善地籍信息管理系统，建立健全农村宅基地和农村住房两改信息档案，完善勘测调查流程，强化信息化测绘和数据采集，保持地籍数据实时更新维护，确保地籍数据库现势性和准确性，并努力实现与农村房产信息系统的互通共享。结合土地登记规范化建设，加强宅基地和农村住房两改后村民住宅登记发证资料的管理，保证村民住宅登记档案资料的完整和准确，防止和避免发生新的历史遗留问题。

七、加强组织领导，积极推进农村住房两改工作

农村住房两改工作意义重大，涉及面广，政策性强，各地要切实加强组织领导，统筹协调各项工作，深入广泛宣传发动，充分调动广大干部群众的积极性、创造性，积极营造良好的社会氛围。国土资源、农办、建设、规划等政府职能部门要努力改进服务方式，按照“提前介入、搞好协调、加强指导、加快报批”的原则要求，进一步简化办事程序，提高办事效率，为顺利推进农村住房两改工作提供有力保障。

二〇〇九年十一月二十三日

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体, 本文仅供参考。如需引用, 请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘](#) | [法律公告](#) | [建网须知](#) | [宣传先进](#) | [档案数字化](#) | [本网公告](#) | [总编辑、主编](#)

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)

中国法院国际互联网站版权所有, 未经协议授权, 禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2011 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited