# 东方市农村集体建设用地

# 异地调整入市实施意见

第一条 为规范东方市农村集体建设用地异地调整入市的管理，根据《海南省建设用地使用权统一交易管理办法》（琼府〔2015〕27号）《海南省集体经营性建设用地入市试点办法》（琼自然资改〔2019〕8号）《东方市农村集体经营性建设用地入市管理实施细则》等有关规定，结合本市实际，制定本实施意见。

第二条 本意见所称农村集体建设用地异地调整入市，是指由农村集体经济组织将村庄内零星、分散的集体建设用地，复垦为农用地，按计划将腾挪出的建设用地指标调整到本市行政区域内产业集中区或者其他符合条件的区域，以出让、出租、作价出资（入股）等有偿方式，按入市有关程序进入土地市场交易的行为。

第三条 异地调整入市涉及复垦地块与入市地块。

本意见所称复垦地块，是指零星、分散的集体建设用地，先行复垦为农用地，并将腾挪出的建设用地指标调整到产业集中区或者其他符合条件区域入市的地块。

本意见所称入市地块，是指在产业集中区或者其他符合条件的区域内，已规划为经营性建设用地，使用复垦地块腾挪出的建设用地指标入市交易的地块。

第四条 农村集体建设用地异地调整入市的入市主体为入市地块所属农村集体经济组织。

第五条 异地调整入市不涉及土地所有权调整。在实施异地调整入市前，相关集体经济组织需对土地产权关系进行调整的，可以根据国家法律、法规，按照自愿协商原则进行调整。市自然资源和规划主管部门负责做好相关政策指导。

第六条 农村集体建设用地异地调整入市，应当以土地利用规划与城乡规划为依据，按照先复垦、后入市的原则实施，确保建设用地总量不增加，耕地数量不减少、质量有提高。

第七条 在异地调整入市前，复垦地块应当符合下列条件：

（一）土地利用现状为建设用地；

（二）土地权属清晰，没有争议；

（三）地上房屋及其他附着物和青苗依法补偿到位；

（四）复垦后的农用地面积，不得小于入市地块面积；调整涉及占用耕地、林地的，复垦为耕地、林地的面积，不得小于所占用的耕地、林地面积，且质量不得低于所占用的耕地、林地质量标准；确实无法复垦为耕地的，应当购买同等面积、同等质量的补充耕地交易指标；

（五）复垦地块依法验收合格；

（六）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（七）国家、省和本市规定的其他条件。

第八条 在异地调整入市前，入市地块应当符合下列条件：

（一）符合本市总体规划、控制性详细规划或者村庄规划、相关产业规划和环境保护要求；

（二）土地权属清晰，没有争议；

（三）地上房屋、构筑物及其他附着物已补偿完毕，或者经所有权人书面同意随土地一同入市流转；

（四）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（五）建设用地调整完毕后的面积总量不得大于调整之前的面积；

（六）国家、省和本市规定的其他条件。

第九条 农村集体建设用地异地调整具备本意见规定的入市交易条件需要入市交易的，由入市地块、复垦地块所属农村集体经济组织共同选定符合本意见规定条件的复垦地块和入市地块，并经所属农村集体经济组织村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表表决同意后，向所在地乡（镇）人民政府递交异地调整入市申请书。

异地调整入市申请书应当写明复垦地块和入市地块权属、面积、位置、地上附着物、异地调整入市方式和条件要求等基本情况。

第十条 乡（镇）人民政府对复垦地块和入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行初审，市自然资源和规划主管部门根据初审意见，对复垦地块和入市地块的规划条件进行审查。经审查符合条件的，由市自然资源和规划主管部门出具审核意见。

第十一条 市自然资源和规划主管部门根据审核意见、初审意见和异地调整申请等资料，拟定《异地调整方案》，并经复垦地块和入市地块所属农村集体经济组织分别研究表决后，报市政府审定。

制定异地调整方案期间，复垦地块和入市地块所属农村集体经济组织应当按自愿协商方式确定复垦补偿标准，并签订书面协议。双方确定的复垦补偿标准作为异地调整入市的条件之一，写入《异地调整方案》。

第十二条 《异地调整方案》审定后，由市政府呈报省自然资源和规划主管部门审批。方案批准后由市自然资源和规划主管部门指导实施。

省自然资源和规划主管部门批准《异地调整方案》后，入市地块不再办理农用地转用审批手续，不缴纳耕地开垦费、新增建设用地土地有偿使用费和耕地占用税。

第十三条 《异地调整方案》审批后，由复垦地块所属农村集体经济组织编制《土地复垦方案》，报市自然资源和规划主管部门审核同意，并组织实施复垦。

第十四条 复垦地块所属农村集体经济组织在复垦完成后，应当向市自然资源和规划主管部门申请验收，市自然资源和规划主管部门应当会同乡（镇）人民政府及市农业农村、水务等相关部门进行验收。验收通过后，由市自然资源和规划主管部门出具建设用地复垦验收合格确认书。

第十五条 复垦地块取得验收合格确认书后，由入市主体委托依法取得相应资质的机构进行地价评估，并拟定《入市方案》。《入市方案》编制完成后，后续表决、审批、公告及交易、成交结果确认及公示、签订合同、土地增值收益调节金和税费缴纳等程序，均按照《东方市农村集体经营性建设用地入市管理实施细则》《东方市农村集体经营性建设用地入市交易规则》规定执行。

第十六条 《异地调整方案》应当包含下列内容：

（一）异地调整入市申请书；

（二）复垦地块和入市地块的基本信息，包括权属、地类、面积、土地利用现状图和规划图、地块勘测定界图、影像资料等；

（三）复垦地块和入市地块所属集体经济组织表决通过的异地调整入市书面决议等相关材料；

（四）复垦地块和入市地块所属农村集体经济组织在异地调整入市中的权利和义务；

（五）复垦地块和入市地块的原土地使用权人或者承包经营权人等确认意见及所属农村集体经济组织意见；

（六）复垦地块和入市地块所在地乡（镇）人民政府的初审意见，以及市自然资源和规划主管部门的审查意见；

（七）入市地块的土地用途和入市方式；

（八）复垦补偿标准和方式；

（九）方案的有效期；

（十）方案应当包含的其他内容。

第十七条 《异地调整方案》有效期一般不超过2年，方案自批准之日起2年内入市地块未能入市交易的，自动失效。因特殊情形需要延长方案有效期的，应当按本意见的规定重新办理。

第十八条 《土地复垦方案》应当包含下列内容：

（一）复垦地块权属、地类、面积、土地利用现状图和规划图、地块勘测定界图、影像资料等；

（二）复垦目的，责任单位，实施单位和施工周期；

（三）复垦地块原土地使用权人或者承包经营权人等确认意见；

（四）复垦地块原土地使用权人或者承包经营权人等补偿方案；

（五）复垦后应当达到农用地的地类和面积，所涉及耕地、林地面积和等别；

（六）复垦补偿标准、资金来源、支付方式等；

（七）方案应当包含的其他内容。

第十九条 入市主体应当按约定的标准和方式向复垦地块所属农村集体经济组织支付复垦补偿金，标准可以参照《海南省征地青苗及地上附着物补偿标准》和《东方市农村土地征收管理实施办法》，也可以按入市土地增值收益的一定比例自愿协商确定。

《土地复垦方案》经审核同意后，入市地块所属农村集体经济组织向复垦地块所属农村集体经济组织支付70%的复垦补偿金。待复垦地块通过验收后，再支付剩余的30%复垦补偿金。

第二十条 复垦补偿金应当优先足额用于复垦地块的原土地使用权人或者承包经营权人等安置补助、地上附着物及青苗补偿，实施土地复垦；如有剩余，剩余部分由复垦地块所属集体经济组织统筹分配使用。

原土地使用权人或者承包经营权人等安置补助标准应当参照现行《海南省征地青苗及地上附着物补偿标准》和《东方市农村土地征收管理实施办法》的规定执行。

第二十一条 《海南省征地青苗及地上附着物补偿标准》《东方市农村土地征收管理实施办法》补偿标准有调整的，《异地调整方案》按新标准执行。

第二十二条 土地入市成交价款，除支付复垦补偿金、缴纳土地增值收益调节金和相关税费外，应当优先用于入市地块原土地使用权人或者承包经营权人等的安置补助、地上附着物及青苗补偿等事项，剩余资金由入市地块所属农村集体经济组织依法按照《东方市关于农村集体经营性建设用地使用权入市交易土地收益分配的指导意见》统筹分配使用。

第二十三条 复垦地块复垦验收合格后，市自然资源和规划主管部门应当在年度土地现状变更调查时，及时变更复垦地块和入市地块的现状地类。

复垦地块所在乡（镇）人民政府负责复垦地块的后续监管，并指导和督促复垦地块所属农村集体经济组织及时在复垦地块上耕种。

第二十四条 本意见中涉及所属农村集体经济组织表决事项，是指经本集体经济组织村民会议三分之二以上村民或者三分之二以上村民代表的表决同意，并形成书面决议。

土地属乡（镇）农民集体所有的，相关事项的决策可由乡（镇）人民政府研究决定。

第二十五条 本意见由市自然资源和规划主管部门负责解释。

第二十六条 本意见自2021年11月1日起施行，有效期3年。