

关于土地开发整理工作有关问题的通知

<http://law.people.com.cn/showdetail.action?id=2564212>

各省、自治区、直辖市土地（国土）管理局（厅）、地矿厅（局），计划单列市土地管理局，解放军土地管理局，新疆生产建设兵团土地管理局：

为贯彻落实党中央、国务院有关当前经济工作的一系列政策和部署，调动社会各方面的积极性，加大土地开发整理力度，实现土地开发整理产业化，确保耕地总量动态平衡，促进国民经济增长，在总结各地土地开发整理经验的基础上，现就土地开发整理工作有关问题通知如下：

一、建立补充耕地储备制度，做到建设占用耕地先补后占。

为使建设占用耕地真正做到占补平衡，必须实行建设用地项目补充耕地与土地开发整理项目挂钩的制度。在进行耕地后备资源调查，符合土地利用总体规划及土地开发整理专项规划的基础上，经过论证审查，确定补充耕地的土地开发整理项目，按不同规模建立国家、省（自治区、直辖市）、市（地）、县（市）各层次的项目库。制定建设用地项目补充耕地方案时，可在项目库里筛选。有条件的地区，运用土地开发整理资金，可以先行组织实施开发整理项目，储备补充的耕地。

建设用地项目占用耕地时，建设单位确实没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，按规定标准缴纳耕地开垦费可以购买储备的耕地补偿指标，实现先补后占。土地开发整理项目增加的耕地相应核减，并反映在土地利用现状图上。收取的耕地开垦费用于新的土地开发整理项目，形成从项目组织实施到补充耕地储备，向建设项目提供补充耕地，资金回收后再投入新项目滚动开发整理的循环运行机制。

二、实行土地置换政策，促进农村土地整理和土地复垦。

各地要按照土地利用总体规划和村镇规划的要求，对田、水、路、林进行综合整治，积极推进农村土地整理。凡有条件的地方，要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。在向中心村、集镇和乡镇工业小区集中时，要严格按照土地利用总体规划，在规划确定的建设用地区内选址。新址占地面积应少于旧址面积，不得占用基本农田，确需占用其他耕地的，经县级以上土地行政主管部门调查核实和批准，可以与腾出来的旧址整理后增加的耕地进行置换，保证耕地面积不减少，并力争有所增加，质量有所提高。实行这种方式置换的，其建设用地可以不占用年度建设占用耕地计划指标。

为支持国有企业改革，减轻企业经济负担，在征得农村集体经济组织同意，并经县级以上土地行政主管部门批准，国有工矿企业可以用复垦原有国有废弃地增加的数量和质量相当的耕地，置换因生产破坏的农村集体耕地，原土地权属相应转移。置换后，被破坏的集体耕地属国家所有，不再征用，也不占当年建设占用耕地计划指标，但需纳入土地复垦计划。

三、执行好“百分之六十折抵”政策，鼓励投资者整理土地。

各地要正确理解和执行《土地管理法实施条例》第十八条关于“土地整理新增耕地面积

的百分之六十可以用作折抵建设占用耕地的补偿指标”的规定和《关于贯彻执行〈土地管理法〉和〈土地管理法实施条例〉若干问题的意见》（国土资厅发〔1997〕97号）精神。“建设占用耕地补偿指标的折抵”，必须在县级以上人民政府土地行政主管部门统一组织下，按土地利用总体规划和土地利用计划进行。

地方各级土地行政主管部门也可在上级分配下达的建设占用耕地指标内，预留少量的指标，统一掌握，用于奖励土地整理新增耕地多的地区。即实现耕地占补平衡的地区，可以通过土地整理新增耕地面积的百分之六十指标，向上级土地行政主管部门申请一定数量的预留建设占用耕地指标，用于本地区必须的非农建设。但必须按规划用地，并要严格检查，适当控制。

四、多方筹集资金，推进土地开发整理产业化。

各地要积极疏通资金渠道，争取筹集更多的土地开发整理资金。要按照财政部、国土资源部颁发的《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》（财综字〔1997〕117号）的要求，积极协调有关部门，制定地方留成部分具体使用管理办法，保证上述资金专款用于耕地开发和土地整理；要制定本地区耕地开垦费、土地复垦费具体征收使用管理办法，确保建设项目补充耕地资金落实；要积极引进利用外资，开展土地开发整理的国际合作；同时可利用信贷资金，并制定优惠政策，吸引其他社会资金投入土地开发整理。

各地在政府机构改革中，按照职能转变、政事分开、政企分开的原则，可成立土地开发整理专门机构，在政府主管部门的指导下，具体负责土地开发整理项目的组织实施。鼓励土地开发整理专门机构多方筹集资金，实行企业化经营，同时引入市场机制，通过招标、协议、合资、合作等方式调动公司、企业、其他经济组织和个人对土地开发整理投入的积极性，逐步形成土地开发整理的市场化、产业化。可采取将土地使用权确定给开发整理土地的单位或个人（包括国有企业及下岗分流人员）使用、新增耕地减免有关税费等优惠政策，鼓励开发整理土地。国家允许在县（市）或市（地）之间，进行易地开发整理土地，但必须依据当地土地利用总体规划和年度土地开发整理计划，在上级土地行政主管部门统一组织下进行。

五、采取有力措施，进一步规范土地开发整理管理工作。

各地要按照国土资源部《关于进一步加强土地开发整理管理工作的通知》（国土资发〔1998〕166号）的要求，进一步规范土地开发整理管理工作。凡土地开发整理项目都要做好可行性研究论证和项目规划设计工作，必须符合土地利用总体规划，严格禁止开发不宜开发的土地资源。农业综合开发、“四荒”资源开发利用、小流域综合治理等涉及的土地开发，必须依照《土地管理法》第三十九条、第四十条和《土地管理法实施条例》第十七条以及地方土地管理法规规定的程序和权限报级批准。通过招标、协议等方式委托土地开发整理专门机构或单位具体实施的项目，必须签订土地开发整理合同，明确双方的权利和义务。土地整理、复垦中的土地置换和耕地补偿指标的有偿转让，均需按照有关规定对新增耕地面积和质量进行验收确认，以防止弄虚作假。要做好土地整理前土地权属、界址、面积的界定和开发整理后土地权属的调整、变更调查登记等工作，切实保护土地权利人的合法权益，避免产生土地权属纠纷。

各省、自治区、直辖市土地行政主管部门要加强对土地开发整理工作的组织领导，不断

深入探索，总结经验，树立典型。在基础条件好、具有一定代表性的地区，可建立土地开发整理示范区，但要坚持高起点、高标准、高水平，使其具有生命力，真正起到示范作用，防止一哄而起。对于国土资源部设立的示范区和国家投资的土地开发整理重点项目，包括农业综合开发土地复垦项目，有关地区要经常给予指导，重点增加投入，搞好基础建设，确保预其儿益，以带动其他地区的土地开发整理工作。