

# 天台县人民政府办公室文件

天政办发〔2023〕6号

## 天台县人民政府办公室 印发关于进一步规范村留地管理的 实施意见的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《关于进一步规范村留地管理的实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

天台县人民政府办公室

2023年1月13日

（此件公开发布）

# 关于进一步规范村留地管理的实施意见

为进一步加强村留地开发管理，规范土地市场秩序，切实保障被征地村的合法权益，根据《浙江省人民政府关于调整完善征地补偿安置政策的通知》（浙政发〔2014〕19号）文件精神，结合我县实际，特制定本实施意见。

## 一、村留地额度的核定范围及标准

（一）县城城市规划区、中心镇规划区、各工业功能区（集聚区）规划区及省级旅游休闲产业集聚区、省级旅游度假区、省级特色小镇范围内因国家建设实施征收耕地（包括园地）可安排规定额度的村留地，其他范围不安排村留地。线性工程（铁路、高速、国道、省道、县道、乡道、管线工程等）和本集体经济组织用地不安排村留地。

（二）村留地额度。村留地额度按政府征收耕地（包括园地）面积的8%向被征地村集体核发。城中村改造区块征收村集体所有合法用房，按照建筑占地面积按1:1标准核发村留地额度。

（三）县自然资源和规划局负责村留地额度的核发及使用等管理工作，以行政村为单位对村留地额度建卡造册（见附件2），实行动态台账管理。村留地额度可跨年度累计使用。村留地项目供地、换房产、货币补偿后，由县自然资源和规划局核减相应的村留地额度并变更村留地额度卡登记内容。

## 二、村留地项目建设模式

村留地应以项目为单位进行开发建设，严禁用于商品住宅等经营性房地产开发，村留地项目实施可采取额度回购、土地回购、土地换房产、额度换房产、自建自用（使用集体土地、划拨）等五种模式。

### （一）额度回购

对尚未落地或无法落地的村留地额度，由征地实施主体进行货币化补偿，其补偿价格按照额度土地所在“天台县村留地额度货币补偿综合区片价”确定（见附件1）。

### （二）土地回购

对政府已明确落实地块的村留地，可选择土地由政府回购。村留地坐落在规划为工业用地范围的按照工业用地市场评估价进行回购；规划为其他用地范围的统一按照商业用地进行市场评估，扣除相关税费、基金后的净收益进行回购；容积率统一按照2.5标准进行评估。土地征收及报批成本由留地村承担。

### （三）额度换房产

村留地选择额度换房产的，可由镇人民政府（街道办事处）按照额度土地所在村留地区片指标价确定额度价格，等价格置换政府安置房或指定房源。

村留地指标补偿价格核定后，被征地主体可自主确定货币补偿的比例，其余部分采用物业置换。物业来源为政府安置剩余的商业办公用房、政府收购的商业用房、政府收回的商业用房或在土地出让时返回的商业用房等。选择置换的工业厂房来源为土地

出让时明确返回的工业地产或小微产业园标准厂房。换取房产的具体楼层及位置由镇（街道）与留地村协商而定。政府指定房源按市场评估价的 80% 价格进行结算。不动产权过户涉及的税费，由转让双方各自按照税费管理的规定各自承担。

#### （四）土地换房产

已落实地块的村留地项目可选择土地换房产。原则上在本镇（街道）范围内实施，实行等价值换取房产。根据村留地的具体位置，按照商业用途或者工业用途，由镇（街道）委托有资质评估机构，对土地市场价进行评估，与具体位置的房产进行等价值予以置换。容积率统一按照 2.5 标准进行评估。

土地换房产的来源为政府安置剩余的商业用房、政府收购的商业用房、政府收回的商业用房或在土地出让时明确无偿返回的商业用房等。置换的工业厂房来源为土地出让时明确无偿返回的工业地产或小微产业园标准厂房。换取房产的具体楼层及位置由镇（街道）与留地村协商而定。政府指定房源按市场评估价的 80% 价格进行结算。不动产权过户涉及的税费，由转让双方各自按照税费管理的规定各自承担。

#### （五）自建自用

自建自用的村留地优先保障村集体公益项目，可用于村集体公建项目、标准厂房或村办企业、市场、酒店或宾馆等商业、服务业建设。严禁用于商品住宅等经营性房地产开发或以地基形式分配到户。为了解决被征地村无房户，村留地可安排合理规模的

公寓式住房项目，安排无房户户数占村留地项目规划可建设公寓套数 85%以上，无房户名单需经村民代表（或经联社代表）会议讨论过并经所在镇人民政府（街道办事处）审核后公告。安排剩余的公寓式住宅不得销售、不得转让，可由村集体暂时用于出租，待今后村人口变化需要用于安置。

### **三、自建自用村留地项目审批**

（一）留地村申请村留地项目应提交以下资料：1. 村留地项目申请表（见附件 3）；2. 村留地项目的村民会议纪要；3. 村留地额度账册。村留地项目申请表由镇人民政府（街道办事处）审查报县自然资源和规划局审核后经县政府批准。

（二）农转用报批。申请报批农转用的村留地项目应具备以下条件：1. 申请留地项目村取得足够的村留地额度；2. 需提供资金证明；3. 镇人民政府（街道办事处）出具拟选址地块土地征地政策处理已完成或农户的承包经营权已收回村集体的意见。

（三）供地。在完成农转用手续后，根据县自然资源和规划局出具的选址意见及规划指标，直接以使用集体、行政划拨方式供应给被征地村集体经济组织或村民委员会，房地产权属登记在村集体经济组织或村民委员会名下，并在不动产权利证书上备注“村留地”。

### **四、村留地项目资金管理**

（一）村留地项目的土地取得及报批等费用由村集体经济组织自行负责。

（二）自建自用村留地项目审批的相关费用（人防费除外）由留地村参照《天台县工业园区（功能区）项目审批统一收费标准暂行规定》（天政办发〔2012〕55号）执行。

## 五、村留地工作机制

镇（街道）应当建立村留地管理专班，做好村留地额度回购、土地回购、置换房产测算、项目地块落实及政策处理工作，协助做好项目前期报批，全程监管村留地项目建设，并在招商引资等方面做好服务。

发改、财政、审计、资规、住建、农业、环保、水利、行政审批等主管部门应当按照各自职责，对村留地项目建设进行指导、审批、监督和管理。

留地村应积极发挥主体作用，指定专人负责项目审批、建设等各个环节。

## 五、其他

（一）村留地是村集体经济组织的重大资产，属于村集体经济组织全体成员集体所有，其开发利用要严格按照相关法律、法规规定，实行集体决策，民主管理。

（二）国家和省对村留地开发建设有新规定的，按国家和省的规定执行。

本意见自公布之日起施行。原《天台县人民政府办公室印发关于进一步规范村留地管理的实施意见的通知》（天政办发〔2016〕44号）同时废止。

- 附件：1. 天台县村留地额度货币补偿综合区片价标准表
2. 村留地账册
3. 村留地项目申请表

## 附件 1

## 天台县村留地额度货币化补偿综合区片价标准表

(单位: 万元/亩)

区片号	综合区片价范围	综合区片价标准
1	城区飞鹤路-人民路-赤城路-利民路-规划路-赤城路-劳动路-秀园路-飞鹤路	229
2	城区金盘路-始丰溪-唐兴大道-和合路-济公大道-九龙大道-三茅溪-寒山路-赤城路-百花路-金盘路范围内除 1 号区片外区域	190
3	城区紫东路-始丰溪-金盘路-百花路-紫东路;城区桥南路-天台山路-拾得路-水南路-云锦路-康宁路-济公大道-福民路-三茅溪-九龙大道-济公大道-和合路-唐兴大道-始丰溪-桥南路	178
4	城区螺园路-始丰溪-紫东路-百花路-赤城路-寒山路-三茅溪-上三高速连接线-上三高速-螺园路;城区金盘南路-水南路-小法溪-104 国道-S323 省道(科大线)-三茅溪-福民路-济公大道-康宁路-云锦路-水南路-拾得路-天台山路-桥南路-始丰溪-金盘南路; 平桥镇蓝天大道-始丰溪-乌岩溪-规划路-丰足路-友谊路-兰天大道;	156
5	城区八两线-八都路-104 国道-小法溪-水南路-金盘南路-始丰溪-螺园路-上三高速-八两线;坡塘溪-上三高速-上三高速连接线-三茅溪-九峰、百步洋、塔后村界-国赤社区、国清景区边界-坡塘溪;S323 省道(科大线)-104 国道-桃源路-三茅溪-S323 省道(科大线);平桥镇阳光大道-平东村界-始丰溪-乌岩溪-城镇规划建设区范围线-纬一路-经七路-规划路-阳光大道范围内除 4 号区片外区域; 白鹤镇飞泉路-规划路-上三高速-G104-天鹤西路-飞泉路; 坦头镇灵珠路-苍山溪-坦凤路-秀珠路-迎宾大道-灵珠路;	118
6	城区坑边、八都、少保村城镇开发边界内区域;国清景区区域;上宅、下宅、西涧、横片村城镇开发边界内区域; 平桥镇平白公路-规划路-山头庞村界-始丰溪-乌岩溪-S323 省道(科大线)-平白公路范围内除 4、5 号区片以外区域; 白鹤镇双白线-白鹤西路-规划路-城镇规划建设区范围线-双白线; 坦头镇迎宾大道-始丰溪-灵珠路-迎宾大道;秀珠路-倒溪路-坎溪路-迎宾大道-秀珠路	94
7	平桥镇 S323 省道(科大线)、平白公路以东三新村、五新村、长洋村、前山村、周坎头村以及花墅村、庄前村、赵家岱村城镇开发边界以内区域;始丰溪以南上庞村、青山村、后蒋村、下曹村城镇开发边界内区域; 坦头村:城镇规划边界-迎宾大道-坎溪路-S326 省道-城镇规划边界;始丰溪及始凤路以南的墅山李村、五百村、学前村、溪南村、岩下桥村、上山村等区域; 洪合工业功能规划区域;	73
备注	具体范围见天台县村留地额度货币化补偿综合区片价图	



附件2

镇（街道）\_\_\_\_\_村村留地账册

单位：亩、万元

序号	年度	征地面积		村留地额度		使用情况			结余面积	备注	审核人
		总面积	耕地（园 地）面积	位置	面积	使用面积	使用方式	使用时间			

附件 3

## 村留地项目申请表

申请单位			
项目名称			
指标账册结余面积	亩	项目使用土地面积	亩
申请理由	(村委会 (或经济合作社) 签章)  签章 年 月 日		
乡镇(街道)审查意见	签章 年 月 日		
自然资源和规划部门审查意见	签章 年 月 日		
县政府审批意见	签章 年 月 日		

---

抄送：县委各部门，人大常委会、政协办公室，县人武部，县监委，  
县法院，县检察院。

---

天台县人民政府办公室

2023年1月13日印发

---