

重庆市人民政府办公厅关于印发重庆农村土地交易所管理暂行办法的通知(渝府发[2008]127)

重庆市政府公众信息网 www.cq.gov.cn

2008年12月09日 09时14分

渝府发〔2008〕127号

## 重庆市人民政府关于印发重庆农村土地交易所管理暂行办法的通知

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

《重庆农村土地交易所管理暂行办法》已经2008年11月17日市人民政府第22次常务会议通过，现印发给你们，请遵照执行。

二〇〇八年十二月二日

### 重庆农村土地交易所管理暂行办法

#### 第一章 总 则

##### 第一条 法律依据

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地承包法》、《中华人民共和国物权法》等法律法规和政策规定，按照统筹城乡、科学发展的要求，制定本办法。

##### 第二条 指导思想

全面贯彻落实科学发展观，深化城乡综合配套改革，健全农村土地管理制度，优化城乡土地资源配置，解放和发展农村生产力，推进农村土地节约集约利用，统筹城乡经济社会全面协调可持续发展。

##### 第三条 基本原则

（一）坚持以家庭联产承包为基础、统分结合的双层经营体制，稳定和完善的农村基本经营制度；

（二）坚持最严格的耕地保护制度，建立基本农田保护补偿机制，确保耕地总量不减少、用途不改变、质量有提高；

（三）坚持最严格的节约用地制度，从严控制城乡建设用地总规模，推进城镇建设用地增加与农村建设用地减少挂钩，逐步建立城乡统一的建设用地市场；

（四）坚持依法、自愿、有偿，公开、公平、公正，切实保障农民的占有、使用、收益等合法权益。

##### 第四条 交易品种

农村土地交易所交易品种包括实物交易和指标交易：

（一）实物交易指农村集体土地使用权或承包经营权交易；

（二）指标交易指建设用地挂钩指标交易。

##### 第五条 监管服务机构

（一）组建重庆市农村土地交易所监督管理委员会。委员会下设办公室，负责日常工作，办公室设在市国土房管局。

（二）设立重庆农村土地交易所，在重庆市农村土地交易所监督管理委员会领导下，在市国土资源、农业、林业等行政主管部门指导下，建立农村土地（实物和指标）交易信息库，发布交易信息，提供交易场所，办理交易事务。

## 第二章 实物交易

### 第六条 严格执行土地用途管制制度和规划许可制度

- (一) 农村土地交易未经依法批准不得擅自改变土地用途；
- (二) 农用地和未利用地要转为建设用地，必须符合土地利用总体规划、城乡建设规划及环境保护的要求，依法经过批准，并纳入土地利用年度计划；
- (三) 对违反规定改变交易土地用途的行为，由国土资源、农业、林业等行政主管部门按照国家有关规定严肃查处。

### 第七条 交易内容

(一) 耕地、林地等农用地使用权或承包经营权交易。耕地承包经营权交易时，附着于该土地上的构筑物及其附属设施一并交易。林地使用权或承包经营权交易时，生长在该土地上的林木所有权一并交易。

(二) 农村集体经营性建设用地使用权交易。农村集体经营性建设用地使用权交易时，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并交易。

(三) 荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村未利用地使用权或承包经营权交易。

(四) 农村土地使用权或承包经营权折资入股后的股权或收益分配权交易。

### 第八条 禁止交易的土地

- (一) 使用权或承包经营权权属不合法、不明晰或有争议的；
- (二) 重点生态防护林、特殊用途林、生态湿地、饮用水源保护地等承担重要生态功能的；
- (三) 违反土地利用总体规划、城乡总体规划、村镇规划的；
- (四) 司法机关依法查封或以其他形式限制土地权利的；
- (五) 以前签订的土地交易合同约定事项尚未完结的。

### 第九条 交易方式

(一) 农民家庭承包土地的承包经营权交易，可以采取转让、转包、转租、入股、联营等方式；

(二) 农村集体未发包的农用地使用权交易，可以采取出让、出租、入股、联营等方式；

(三) 农村宅基地及其附属设施用地使用权交易，可以采取出租、转让、转租、入股、联营等方式；

(四) 除农村宅基地及其附属设施用地以外的农村集体建设用地使用权交易，可以采取出让、转让、出租、入股、联营等方式；

(五) 农村未利用地使用权交易，可以采取出让、出租、联营、股份合作等方式；

(六) 农村土地使用权或承包经营权折资入股后的股权或收益分配权交易，可以采取转让等方式。

### 第十条 受让资格

农村土地实物受让方必须是农村集体经济组织、具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人或其他组织。

### 第十一条 受让条件

受让方必须提交受让地块土地权利证书或其他权属证明、土地勘测定界报告、土地利用现状图、土地分类面积汇总表、使用年限说明、价款构成及支付要求、交地承诺等有关材料。其中：

(一) 凡农村集体经济组织受让，必须出具集体土地所有证或其他权属证明，以及拥有该土地的农村集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表同意交易的书面材料；

(二) 凡农户永久性申让, 必须提供集体土地使用证或其他权属证明, 以及拥有其他稳定居所和稳定生活来源的书面材料;

(三) 凡农户或法人申让, 均必须提交该土地所在集体经济组织同意交易的书面材料;

(四) 凡委托申让, 必须提交相应授权的法律文书。

#### 第十二条 申购资格

(一) 农村土地实物申购方必须是农村集体经济组织、具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人或其他组织;

(二) 农村宅基地及其附属设施用地申购方必须是本农村集体经济组织成员或高山移民。

#### 第十三条 严格规范交易秩序

(一) 凡农村集体经济组织申报的农村土地交易, 应按《重庆农村土地交易所交易流程》的规定, 在农村土地交易所内公开交易;

(二) 鼓励其他主体申报的土地交易在农村土地交易所内进行, 并参照《重庆农村土地交易所交易流程》的规定办理相关手续;

(三) 农村集体经营性建设用地使用权交易, 必须在农村土地交易所公开规范交易;

(四) 有关行政主管部门按照各自职能加强交易资格审查和交易行为监管。

#### 第十四条 交易价格指导。

各区县(自治县)人民政府根据区域经济社会发展水平、城乡规划与建设、土地市场状况等情况, 制定本区域农村土地交易的基准地价。

#### 第十五条 交易合同管理

(一) 重庆市农村土地交易所监督管理委员会办公室统一制定标准合同文本;

(二) 所有交易结果均须依法签订合同, 并依法到国土资源、农业、林业行政主管部门登记。

#### 第十六条 交易年限管理

(一) 农用地承包经营权交易年限, 按国家相关法律法规规定的年限执行;

(二) 农村集体建设用地使用权交易年限, 最长不得超过同用途的国有建设用地出让最高年限;

(三) 农村未利用地交易年限, 最长不得超过拟用途类型土地的承包年限。

#### 第十七条 交易后续管理

(一) 严格执行国家有关土地管理的法律法规和政策, 连续撂荒两年以上的农村承包地, 由拥有其所有权的农村集体经济组织收回;

(二) 土地交易后, 在合同约定时间内未开发利用的土地(包括未利用地、集体建设用地等), 由拥有其所有权的农村集体经济组织收回;

(三) 农村宅基地及其附属设施用地交易后, 该申让主体不得再申请农村宅基地及其附属设施用地。

### 第三章 指标交易

#### 第十八条 建设用地挂钩指标定义

本办法所指建设用地挂钩指标, 特指农村宅基地及其附属设施用地、乡镇企业用地、农村公共设施和公益事业建设用地等农村集体建设用地复垦为耕地后, 可用于建设的用地指标。

#### 第十九条 指标产生程序

指标严格按照以下程序产生:

(一) 市国土资源行政主管部门依据土地利用总体规划、城镇规划, 编制城乡建设用地挂钩专项规划, 确定挂钩的规模和布局, 经市人民政府批准后实施;

(二) 土地权利人(包括农村集体经济组织、农民家庭及拥有土地权属的其他组织)向区县(自治县)国土资源行政主管部门提出土地复垦立项申请,经批准后复垦所立项的土地;

(三) 在土地复垦完毕后,复垦方向区县(自治县)国土资源行政主管部门提出农村土地复垦质量验收申请;

(四) 区县(自治县)国土资源行政主管部门按规定组织验收,验收合格后,按照重庆市土地复垦有关规定,向市国土资源行政主管部门申请确认并核发城乡建设用地挂钩指标凭证。

#### 第二十条 农村土地复垦坚持的原则

(一) 农村土地复垦必须坚持规划控制、政府指导、农民自愿、统一管理、统一验收;

(二) 农村宅基地及其附属设施用地复垦后,该农村家庭不得另行申请农村宅基地及其附属设施用地。

#### 第二十一条 农村土地申请复垦的条件

(一) 申请农村建设用地复垦,必须提交该土地的权属证明、土地勘测定界报告、土地利用现状图、土地分类面积汇总表;

(二) 凡农民家庭申请农村宅基地及其附属设施用地复垦,必须提供集体土地使用证或其他权属证明,以及拥有其他稳定住所、稳定生活来源的证明和所在农村集体经济组织同意复垦的书面材料;

(三) 凡法人或其他组织申请农村建设用地复垦,必须提交土地所在农村集体经济组织同意复垦的书面材料;

(四) 凡农村集体经济组织申请农村建设用地土地复垦,必须出具集体土地所有证或其他权属证明,以及本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表同意复垦的书面材料。

#### 第二十二条 禁止复垦以下土地用于指标交易:

(一) 土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围以内的;

(二) 使用权或承包经营权权属不合法、不明晰或有争议的;

(三) 违反土地利用总体规划、城乡总体规划、村镇规划的;

(四) 司法机关依法查封或以其他方式限制土地权利的;

(五) 以前签订的土地交易合同约定事项尚未完结的。

#### 第二十三条 农村土地复垦主体

(一) 农村土地复垦责任主体是拥有该土地所有权的农村集体经济组织或拥有该土地使用权的自然人;

(二) 农村土地复垦申请立项批准后,农村集体经济组织或自然人可以自行申请,也可以委托农村土地专业复垦机构复垦。

#### 第二十四条 指标交易规则

(一) 凡城乡建设用地挂钩指标交易,必须在农村土地交易所内进行;

(二) 出让方持土地指标凭证,向农村土地交易所提出交易申请,也可以委托代理机构代理申请;

(三) 代理机构代理出让指标时,在出具土地指标凭证的同时,必须提交委托书;

(四) 农村土地交易所对出让方进行资格条件审查后,将审查合格的待交易土地指标纳入信息库,并及时向社会公布;

(五) 一切农村集体经济组织、法人或其他组织以及具有独立民事能力的自然人,均可在农村土地交易所公开竞拍指标。

#### 第二十五条 交易价格指导

市人民政府在综合考虑耕地开垦费、新增建设用地土地有偿使用费等因素的基础上，制定全市统一的城乡建设用地挂钩指标基准交易价格。

#### 第二十六条 交易调控管理

市人民政府对城乡建设用地挂钩指标交易总量实行计划调控，每年度交易指标量要根据年度用地计划、挂钩周转指标规模和经营性用地需求情况，合理确定。

#### 第二十七条 指标购买用途

- (一) 增加等量城镇建设用地；
- (二) 指标落地时，冲抵新增建设用地有偿使用费和耕地开垦费。

### 第四章 权益保障

#### 第二十八条 农村土地确权、登记和颁证

- (一) 结合第二次全国土地调查和集体林权制度改革，区县（自治县）人民政府组织进行农村集体土地所有权登记，核发集体土地所有权证、集体土地使用证、承包经营权证和林权证；
- (二) 农村集体建设用地复垦后的土地，所有权和使用权属本农村集体经济组织；
- (三) 区县（自治县）国土资源、农业、林业等行政主管部门按照各自职责负责本行政区域内农村土地登记、颁证的管理。

#### 第二十九条 土地权益保障

(一) 农村土地承包经营权交易，不得改变农村土地集体所有性质，不得损害农民土地承包权益；

(二) 在土地利用规划确定的城镇建设用地范围外，经批准占用农村集体土地建设的非公益性项目，允许农民依法以多种方式参与开发经营并保障农民合法权益；

(三) 通过农村土地交易所以公开规范的方式依法取得土地使用权的农村集体经营性建设用地，在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益。

#### 第三十条 交易优先权保障

(一) 农村土地交易价格低于基准价格时，土地所有者有优先回购权；

(二) 农村土地折资入股后的权益或收益分配权交易，所在农村集体经济组织、农民专业合作社有优先购买权；

(三) 城乡建设用地挂钩指标交易之前，优先满足集体建设用地。

#### 第三十一条 分配权益保障

(一) 耕地、林地等承包经营权交易收益，归农民家庭所有；

(二) 农村宅基地使用权交易收益，原则上大部分归农民家庭所有，小部分归农村集体经济组织所有，具体分配比例由农民家庭和农村集体经济组织协商确定；

(三) 乡镇企业用地、农村公共设施和公益事业建设用地等集体建设用地使用权交易收益，归农村集体经济组织所有；

(四) 农村土地交易所按农村土地实物和指标交易额 1% 的比例收取交易服务费；

(五) 农村集体经济组织获得的土地交易收益，纳入农村集体财产统一管理，用于本集体经济组织成员分配和社会保障、新农村建设等公益事业。具体管理办法，按相关农村集体资产管理规定执行。

#### 第三十二条 交易纠纷调解

农村土地交易中发生的纠纷，可向国土资源、农业、林业等有关行政主管部门申请调解仲裁。不能调解仲裁的，通过法律途径解决。

### 第五章 附 则

第三十三条 本办法由重庆市农村土地交易所监督管理委员会负责解释。

第三十四条 本办法自 2008 年 12 月 1 日起实施。

主题词：经济管理 土地 交易所 办法 通知

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，  
市高法院，市检察院，重庆警备区。

重庆市人民政府办公厅

2008年12月3日印发