

重庆市人民政府办公厅
关于印发重庆市户籍制度改革
农村土地退出与利用办法（试行）的通知

渝办发〔2010〕203号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

《重庆市户籍制度改革农村土地退出与利用办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

二〇一〇年七月二十五日

重庆市户籍制度改革
农村土地退出与利用办法

（试行）

第一章 总 则

第一条 为推进重庆统筹城乡户籍制度改革，加快城乡经济社会协调发展，促进农村土地资源有效利用，根据相关法律、法规、规章和政策，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内拥有合法农村住房及宅基地、承包地的农村居民，按照户籍管理相关规定自愿退出其农村住房及宅基地、承包地转为城镇居民的，其农村住房及宅基地、宅基地使用权范围内的构（附）着物（以下简称宅基地及建（构）筑物）、承包地的退出与利用，适用本办法。

已用地未转非人员、未转非的大中型水利水电工程建设中的失地农村移民、城中村农村居民按照国家和我市土地征收规定执行，不适用本办法。

第三条 农村土地的退出与利用，遵循以下原则：

- （一）统筹规划原则。总体设计，分类规划，统筹城乡土地利用。
- （二）依法自愿原则。农村土地退出应当符合法律法规规定，充分尊重农民意愿。
- （三）合理补偿原则。应当给予退出农村土地的农民合理补偿，充分保障农民的财产、居住等各项权利。
- （四）统一管理原则。退出的农村土地应当统一管理，分类合理利用。
- （五）用途管制原则。农村土地的退出与利用应当符合土地利用总体规划、村镇规划，不得擅自改变土地用途。

第四条 市土地行政主管部门负责全市宅基地及建（构）筑物退出与利用的指导和监督工作；市农业行政主管部门负责全市农村承包地退出与利用的指导和监督工作。

市公安、财政、民政、城乡建设、规划、房屋管理等部门按照各自职责，分别做好相关工作。

区县（自治县）人民政府组织乡镇人民政府（街道办事处）及土地、农业、财政等行政主管部门做好本行政区域内农村居民转为城镇居民的农村宅基地及建（构）筑物、承包地退出与利用管理工作。

乡镇人民政府（街道办事处）应当组织和指导村、社（组）切实做好转户居民的农村宅基地及建（构）筑物、承包地退出与利用工作。

第五条 市农村土地整治机构通过贷款、财政投入资金、财政周转资金、地票收益等渠道具体筹集土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围外的宅基地及建（构）筑物退出的农村土地补偿周转金。

区县（自治县）人民政府批准设立的农村土地整治机构或指定的其他机构具体负责下列工作：

（一）退出的宅基地及建（构）筑物、承包地的清理、登记、测算、费用发放等具体实施工作；

（二）土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围外宅基地及建（构）筑物退出后的补偿、整治及管理、利用工作；

（三）通过贷款、财政投入资金、财政周转资金等渠道筹集土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围外承包地退出的农村土地补偿周转金，按本办法第十三条规定承担承包地退出后的补偿、整治工作。

国有土地储备机构具体筹集土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围内的宅基地及建（构）筑物、承包地退出的农村土地补偿周转金，并可委托农村土地整治机构具体实施。

乡镇人民政府（街道办事处）设立的农村土地流转服务站具体负责做好退出承包地的管理与利用工作。

第六条 市级有关部门和各区县（自治县）人民政府应结合城镇化和经济社会发展进程，量力而行，引导、鼓励、扶持社会资本参与退出农村土地的整治、流转和农业产业化、规模化经营；支持和鼓励城市工商资本、农业产业化龙头企业参与农村土地流转，提高农村退出土地的利用效率。

第二章 退出和补偿

第七条 符合《重庆市人民政府关于统筹城乡户籍制度改革的意见》（渝府发〔2010〕78号）规定的准入条件、自愿转为城镇居民的农村居民为本办法规范的农村土地退出对象。

第八条 转户居民可按有关规定流转其农村宅基地使用权及房屋所有权、承包经营权，也可按本办法规定自愿退出并获得补偿。

第九条 农村居民自愿转为城镇居民的，其宅基地及建（构）筑物退出按下列规定补偿：

（一）农村居民自愿转户并退出宅基地及建（构）筑物的，参照退出时区县（自治县）征地政策对农村住房及其构筑物、附着物给予一次性补偿，并参照地票价款政策一次性给予宅基地使用权补偿及购房补助。今后征地时不再享有补偿权利。

（二）家庭部分成员转为城镇居民的，保留其在以后整户退出时获得宅基地及建（构）筑物的相应补偿的权利，不再享有取得宅基地的权利。待家庭成员整户转为城镇居民时，退出宅基地及建（构）筑物并按整户退出时的标准补偿。

（三）农村五保对象退出宅基地及建（构）筑物后由民政部门统一安排集中供养的，由农村土地整治机构建立专户、专账管理，所取得的土地利用增值收益按有关规定支付给民政部门，专项用于农村五保对象的集中供养。

第十条 对自愿退出承包地的，按本轮承包期内剩余年限和年平均流转收益标准给予补偿。其补偿标准和办法由区县（自治县）人民政府制定。

家庭部分成员转为城镇居民的，保留其在以后整户退出时获得承包地的相应补偿或收益的权利。待家庭成员整户转为城镇居民时，退出承包地并按整户退出时的标准补偿。

第十一条 土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围内的农村居民整户自愿转为城镇居民，退出宅基地及建（构）筑物、全部承包地的，征地制度改革试点地区可按“征转分离”的有关规定办理农村土地征收手续，按照同时期征地政策给予补偿安置后，原农村集体所有的土地转为国有土地。

第十二条 转户居民宅基地及建（构）筑物的退出按照申请、审核、审批、实施的程序办理：

（一）经入户地公安部门审批办理转户手续的居民，可持下列要件向户口迁出地乡镇人民政府（街道办事处）提出退地申请：

1. 自愿退出宅基地及建（构）筑物申请表；
2. 农村房地产权证；
3. 转户居民家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；
4. 集体经济组织同意转户退地的书面意见；
5. 在城镇有合法稳定住所的证明材料；
6. 公安机关出具的转户确认通知书；
7. 其他需要提供的材料。

（二）乡镇人民政府（街道办事处）收到申请后，应对农户的相关条件和资格进行初审。初审合格的，乡镇人民政府（街道办事处）应会同有关部门在15个工作日内对农户家庭人员情况和宅基地及建（构）筑物进行清理丈量、登记造册、计算补偿费用，在所在村民小组（社）张榜公布后由农户和农村集体经济组织、农村土地整治机构签订《自愿退出宅基地及建（构）筑物协议》。协议约定的退地时限自转户之日起计算，但最长不超过3年。

乡镇人民政府（街道办事处）应自协议签订之日起5个工作日内将《自愿退出宅基地及建（构）筑物协议》、补偿清单和其他申请材料转报区县（自治县）土地行政主管部门审核。

（三）区县（自治县）土地行政主管部门应统一登记造册管理，并在10个工作日内报送区县（自治县）人民政府审批。

（四）退出宅基地及建（构）筑物经批准后，转户居民应按照协议约定的退地时限及时交付宅基地及建（构）筑物，同时获得退出宅基地及建（构）筑物的补偿费。

退出宅基地及建（构）筑物后原农村房地产权证依法予以注销。凡协议约定了转户退地过渡期的，农村房地产权证由农村土地整治机构代管并报权属登记机构备案。在交付宅基地及建（构）筑物前，转户居民不得转让、出租、抵押宅基地及建（构）筑物，不得改变宅基地及建（构）筑物的用途、现状等。

第十三条 转户居民承包地的退出，按下列程序办理：

（一）农户退出承包地时，应当向集体经济组织提出书面申请。申请应包含退出承包地的事由、退出承包地的面积、全体家庭成员是否同意放弃承包经营权等内容，并同时提供农村土地承包经营权证和迁出地区县（自治县）公安机关出具的转户确认通知书。

（二）退出承包地的农户，应与集体经济组织签订书面退出协议。协议应包括以下主要内容：

1. 承包农户户主姓名、承包人口及其姓名；
2. 退出承包地的地块、坐落、面积；
3. 补偿方式及金额；
4. 双方商定的其他事项。

协议约定的退地时限自转户之日起计算，但最长不超过3年。

（三）集体经济组织应对退出承包地及其补偿情况进行公示。退出承包地的面积以农村土地承包经营权证载明的面积为准。公示时间不少于7天。

（四）退出承包地的补偿，首先由集体经济组织出资。集体经济组织确实不能出资的，经区县（自治县）农业行政主管部门会同乡镇人民政府（街道办事处）审核确认后，可用区县（自治县）农村土地整治机构筹集的农村土地补偿周转金支付。

（五）由农村土地补偿周转金支付退地补偿的，集体经济组织应当将退地农户的退地申请书、退地协议、相关退地事由及材料报乡镇人民政府（街道办事处）。乡镇人民政府（街道办事处）应当在15个工作日内对其真实性及是否符合退地规定进行审核。经审核符合规定的，乡镇人民政府（街道办事处）应在5个工作日内报区县（自治县）农业部门审查同意后，报同级人民政府审批。批准后方可由农村土地补偿周转金管理机构向退地农户支付补偿费。

（六）退出承包地并获得补偿后，退地农户应交回或由集体经济组织收回农村土地承包经营权证；未交回的，集体经济组织可以请求发证机关注销。区县（自治县）农业行政主管部门应将收回或注销承包经营权证的情况书面告知农村土地整治机构。

凡退出农村承包地协议约定了转户退地过渡期的，农村承包经营权证由农村土地整治机构代管并报发证机关备案。在交付承包地前，转户居民不得转让、出租、抵押承包地，不得改变承包地的用途等。

第十四条 转户居民退出的宅基地及建（构）筑物、承包地位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围内的，由原已批准确定的国有土地储备机构按其储备范

围、农村土地整治机构的测算据实一次性支付补偿费；尚未确定国有土地储备机构及储备范围的，由所在区县（自治县）人民政府指定的国有土地储备机构按农村土地整治机构的测算据实一次性支付补偿费。

国有土地储备机构委托农村土地整治机构与转户居民、集体经济组织签订《自愿退出宅基地及建（构）筑物协议》。

第十五条 具备条件的，区县（自治县）人民政府可在城镇规划区内以行政划拨方式供给国有建设用地，统一规划建设转户居民集中居住点。转户居民可按区县（自治县）的规定申请购买。

符合城镇保障性住房条件的转户居民，转户进城后可纳入住房保障范围。

第三章 整 治

第十六条 市土地行政主管部门应当依据土地利用总体规划、村镇规划编制全市土地整理复垦开发规划，报市政府批准后组织实施。

财政部门及有关金融机构应通过财政拨付资金、贷款等渠道支持农村土地整治机构筹集农村土地整治资金。

第十七条 农村土地整治机构应当编制复垦方案，明确复垦的地类、规模、工程设计、工程进度及资金运作等，经区县（自治县）土地行政主管部门审核并报市土地行政主管部门备案后按程序组织实施。

第十八条 农村土地整治机构可凭市土地行政主管部门备案手续向金融机构申请贷款。

第十九条 区县（自治县）应当根据土地利用总体规划、土地整理复垦开发规划开展农村土地整治工作；符合相对集中连片、宜农用途等条件的，应将退出的宅基地复垦为耕地或其他农用地，交由集体经济组织管理、利用。

宅基地复垦按照国家和重庆市农村建设用地复垦项目管理规定执行。

第二十条 区县（自治县）应通过对田、水、路、林、村、房的综合整治，增加耕地面积，提高耕地质量，提升农业综合生产能力，改善农村生产生活条件和生态环境，实现农业增产增效和农民增收。

第四章 利 用

第二十一条 原农村土地使用权人交付宅基地及农村房屋后至土地整治前，农村土地整治机构或国有土地储备机构可将农村房屋及其他设施临时出租、临时改变用途。

农村土地退出、补偿并经整治的农村房屋、集体建设用地、农用地，农村土地整治机构或国有土地储备机构可向区县（自治县）土地、房屋权属登记机构申办农村房地产权证、农村集体土地使用权证，并通过抵押、临时利用等方式筹集农村土地补偿周转资金。

第二十二条 退出的宅基地复垦后，原集体土地所有权不改变。涉及的区县（自治县）土地行政主管部门应及时进行年度土地利用现状变更调查，并更新土地利用现状数据库；涉及土地权属调整变化的，依法办理相关土地权属变更登记手续。

第二十三条 退出的宅基地应优先保障农村发展建设用地需求。

土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围外，宅基地复垦后产生的建设用地指标，由农村土地整治机构通过城乡建设用地增减挂钩或地票交易统筹利用。

农用地整治后产生的新增耕地指标经市土地行政主管部门审查批准，农村土地整治机构可向重庆农村土地交易所申请交易。

第二十四条 退出的承包地其所有权和用途不变。乡镇人民政府（街道办事处）、区县（自治县）农业行政主管部门、集体经济组织应加强对退出承包地的管理、整治和经营利用，防止土地撂荒。

退出承包地零星分散的，可以通过承包地置换等办法使其相对集中连片，并积极引入城市资本、农业产业化龙头企业参与，大力推进农业产业化、规模化经营，提高利用效率，充分发挥效益。

第二十五条 由集体经济组织出资补偿退出的承包地，集体经济组织可以统一经营使用，通过流转等方式筹措土地补偿资金或在重庆农村土地交易所交易。

第二十六条 由农村土地整治机构支付补偿费的退出承包地，集体经济组织应与农村土地整治机构签订托管协议，由农村土地整治机构对托管的承包地组织流转或在重庆农村土地交易所交易。流转收益用于归还农村土地补偿周转金。

土地利用总体规划确定的城镇建设用地扩展边界范围内的退出承包地由国有土地储备机构出资补偿的，集体经济组织应与国有土地储备机构签订托管协议，由国有土地储备机构经营管理。

第二十七条 退出的承包地已经流转的，在变更转出方后原流转合同继续实施。由集体经济组织出资补偿的，其流转收益归集体经济组织或新的承包人。由农村土地整治机构或国有土地储备机构垫付补偿的，其流转收益用于归还农村土地补偿周转金或国有土地储备机构。

第二十八条 通过地票交易、承包地流转经营等方式尚不能平衡已支付退地补偿费的，经土地、农业、财政等部门审核确认后，通过财政投入资金或储备适量国有土地取得出让收益等方式弥补资金缺口。

由国有土地储备机构出资补偿的，退地补偿费计入该机构储备的国有建设用地使用权出让成本。

第五章 监 管

第二十九条 土地、农业、财政、审计、监察等部门应按职责分工加强对宅基地及建（构）筑物、承包地退出补偿、利用及资金使用的监管。

农业行政主管部门应加强对退出承包地使用情况的监管，防止撂荒并负责调处承包地退出纠纷。

第三十条 擅自将退出的承包地用于非农业建设的，由区县（自治县）土地行政主管部门依法查处。

第三十一条 有关当事人违反本办法规定，以隐瞒、欺骗、编造等手段获得补偿或谋取不正当利益的，由有关部门依法追究相应责任。

第三十二条 国家机关工作人员对转户居民退出的宅基地及建（构）筑物、承包地补偿不到位、不及时或有其他违反本办法规定侵犯转户居民和有关当事人合法权益的，县级

以上有关行政主管部门应依法对有关人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 区县（自治县）人民政府、市和区县（自治县）土地、农业、财政、监察等主管部门及农村土地整治机构、国有土地储备机构、乡镇人民政府（街道办事处）应分设并公开举报监督、政策咨询电话和公众信箱，接受社会公众咨询并监督宅基地及建（构）筑物、承包地退出、补偿、整治与利用工作。

第六章 附 则

第三十四条 区县（自治县）应根据户籍制度改革有关规定，结合实际制定农村土地退出与利用实施细则。

第三十五条 本办法自2010年8月1日起实施。

第三十六条 本办法由市土地、农业行政主管部门按职责分工负责解释。