

# 四川省城乡建设用地增减挂钩试点项目区 实施规划编制技术要点

- 第一部分：城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制的目的、政策依据和基本任务
- 第二部分：城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制的程序与步骤
- 第三部分：城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划方案编制的关键环节与技术方法要求
- 第四部分：城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划成果

四川省国土资源厅  
二〇〇八年七月

## 目 录

<b>第一部分 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制的目的、政策依据和基本任务</b>	<b>4</b>
一、实施规划编制目的	5
二、政策依据	6
三、基本任务	7
<b>第二部分 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制的程序与步骤</b>	<b>8</b>
一、前期专项调查	8
二、项目区初选	9
三、实地踏勘	10
四、现场调查	10
五、拆旧建新地块设置	10
六、项目区规模的控制	11
七、项目区规划方案的论证	11
<b>第三部分 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划方案编制的关键环节与技术方法要求</b>	<b>13</b>
一、项目区基础条件分析	13
二、项目区农村建设用地整理潜力分析	14
三、拆旧地块农民安置	14
（一）安置方式	14

(二) 拆迁补偿 .....	14
四、资金的平衡 .....	15
五、土地权属调整方案 .....	15
六、组织管理 .....	17
七、实施规划保障措施 .....	17
<b>第四部分 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划成果</b>	<b>19</b>
一、成果资料 .....	19
二、基础数据及图件 .....	20
三、实施规划编制文本内容与技术要求概述 .....	20
(一) 概述 .....	20
(二) 项目区概况 .....	23
(三) 项目区分析 .....	24
(四) 项目区规划方案 .....	26
(五) 挂钩周转指标年度归还计划 .....	28
(六) 项目区实施方案和实施管理 .....	28
(七) 投资估算 .....	29
(八) 土地权属调整方案 .....	29
(九) 创新措施及建议 .....	30
(十) 附件 .....	30
(十一) 报件装订要求 .....	37

## 第一部分

### 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制的 目的、政策依据和基本任务

城乡建设用地增减挂钩（以下简称挂钩）是指依据土地利用总体规划，将若干拟整理复垦为耕地的农村建设用地地块（即拆旧地块）与拟用于城镇建设的地块（即建新地块）等面积共同组成建新拆旧项目区（以下简称项目区），通过建新拆旧和土地整理复垦等措施，在保证项目区内各类土地面积平衡的基础上，最终实现增加耕地有效面积，提高耕地质量，节约集约利用建设用地，城乡用地布局更合理的目标。

城乡建设用地增减挂钩试点项目区要求：

- 1、项目区由拆旧地块和建新地块共同组成。
- 2、拆旧地块是指依据土地利用总体规划，在认真分析建设用地整理潜力、充分征求农村集体经济组织和农民意愿的基础上，确定的农村建设用地整理地块。拆旧地块由参与整理的农村宅基地、独立工矿用地、公路用地、水工建筑用地等农村建设用地构成。
- 3、建新地块由城镇建新地块和农民集中居住点构成。城镇建新地块必须位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围或预留建设用地范围内，农民集中居住点原则上应使用非基本农

田的集体土地，用地面积应低于原占用面积，建新地块中其他建设用地的集约利用水平应高于现有存量建设用地。

4、挂钩周转指标是指实施建新地块所需的用地规模。挂钩周转指标专项用于控制项目区建新规模，调控实施进度，考核计划目标。

5、项目区内建新地块总面积必须小于拆旧地块总面积，拆旧地块整理复垦耕地的数量、质量，应比建新占用耕地的数量有增加、质量有提高，以实现增加耕地有效面积，提高耕地质量的目标。

6、挂钩试点工作以落实科学发展观为统领，以保护耕地、保障农民土地权益为出发点，以改善农村生产生活条件，统筹城乡发展为目标，以优化用地结构和节约集约用地为重点。

项目区的实施规划，对科学确定项目区的规模和范围，规范管理，保证试点工作顺利地开展起着不可替代的重要作用。根据国土资源部《关于四川省 2008 年开展城乡建设用地增减挂钩试点工作的批复》（国土资函[2008]352 号）和《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》（国土资发[2008]138 号），为确保我省挂钩试点工作科学、有序地开展，必须对挂钩试点项目区实施规划的技术内容及要点的编制进行规范。

## **一、实施规划编制目的**

项目区实施规划的编制，必须服务于项目区规划的报件及审查审批。项目区实施规划编制的主要目的是以规划统筹试点工

作，合理确定项目区拆旧建新规模，规划布局方案，挂钩周转指标规模、使用及归还计划，制定拆迁农民补、赔偿方案，制定挂钩试点工作组织管理程序和实施措施，使实施规划具有可操作性，能正确指导项目区的实施工作的开展。

## 二、政策依据

1、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28）。

2、《关于加强农村宅基地管理的意见》（国土资发[2004]234号）。

3、《关于规范城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作的意见》（国土资发[2005]207号）。

4、《关于坚持依法依规管理节约集约用地支持社会主义新农村建设的通知》（国土资发[2006]52号）。

5、《关于进一步规范城乡建设用地增减相挂钩试点工作的通知》（国土资发[2007]169号）。

6、《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》（国土资发[2008]138号）。

7、《关于天津等五省（市）城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩第一批试点的批复》（国土资函[2006]269号）。

8、《关于四川省 2008 年开展城乡建设用地增减挂钩试点工作的批复》（国土资函[2008]352号）。

9、《四川省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试

点工作总体方案》(川国土资发[2006]24号)。

10、《四川省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点管理暂行办法》(川国土资发[2006]106号)。

11、《关于城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点项目土地征收审查报批工作的实施意见》(川国土资函[2007]1385号)。

### 三、基本任务

1、深入分析项目区建设用地整理的基础条件、发展潜力和制约因素，并对开展挂钩试点工作从社会、经济、生态等角度进行综合评价。

2、确定项目区及入户调查农民的意愿。

3、确定项目区挂钩周转指标规模，明确拆旧地块、建新地块的位置、规模，制定项目区实施方案。

4、制定项目区开展挂钩试点的组织方式、管理制度、技术措施和监管手段。

5、制定投资估算和土地权属调整方案。

## 第二部分

### 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制的 程序与步骤

#### 一、前期专项调查

挂钩试点市、县应当开展前期专项调查，查清试点地区土地利用现状、权属、等级，社会经济状况、人口资源情况、产业现状和农民集中居住比例，重点分析试点地区农村建设用地整理的基础条件、可行性、复垦的潜力、制约因素和城镇建设用地需求，了解当地群众的生产生活条件和开展拆旧建新的意愿。

具体程序如下：

1、成立挂钩试点领导小组，负责国家政策和挂钩试点工作的宣传，指导农民正确了解、理解挂钩试点工作，征求农民的意见及要求，并对县（市、区）区域内的经济、社会、自然条件进行调查。

2、分析县（市、区）区域内自然条件差异及经济发展状况，了解各乡镇农民收入，产业发展，交通状况等基础情况，合理确定拟开展挂钩试点的地域范围。

3、由领导小组对县（市、区）区域内农户参与挂钩试点积极性及意愿度进行调查（重点是拟开展挂钩试点的地域范围），汇总农民意见。



4、以农民意愿度为基础，结合各地自然经济状况和文化习俗，合理确定多个拟开展挂钩试点的项目区，对其实施后的社会、经济、生态效益进行分析比较，以农民原意参加挂钩试点的积极性为关键因素，对拟开展挂钩试点的项目区进行时序排列。

## 二、项目区初选

在前期专项调查成果的基础上，根据土地利用总体规划、城市（镇）建设总体规划和产业布局规划，通过对区域内的土地利用现状分析，确定农村建设用地整理潜力，社会、经济、基础设施条件和国民经济发展计划，进行项目初选，确定开展挂钩试点的项目区。

项目区的初选应遵循以下原则：

1、必须充分体现农民的意愿；必须符合土地利用总体规划，并与城市、村镇建设规划和产业布局规划相衔接；必须符合国土资源部和四川省国土资源厅关于挂钩试点工作的相关政策规定。

2、当地政府重视，群众积极性较高。

3、农村建设用地布局、结构矛盾突出，农村建设用地整理复垦潜力较大。

4、能确保项目区实施所需资金及时足额到位。

5、当地国土资源管理部门土地管理严格规范，各项基础业务扎实，具有较强制度创新和探索能力。

6、项目区具有代表性，能反映出平原、丘陵地区的不同农村建设用地整理类型的特点。

- 7、挂钩试点项目原则上不得与土地整理项目重复、交叉。
- 8、拆旧区原则上以完整的行政村为单位设置，不得打破村界。
- 9、农民集中居住点用地标准不得高于国家法律法规规定的用地标准。
- 10、项目区所在区位具有农村建设用地整理所必需的路、水、电等配套基础设施；或已拟定相关的道路、水利、电力工程等建设方案，有关措施与资金已经落实，拟同步规划和实施；或上述项目建设工作正在实施。

### **三、实地踏勘**

对项目区的土地利用现状、基础设施进行实地踏勘，重点是对农村集体建设用地的调查，摸清项目区农村建设用地整理的基础条件、可行性、整理潜力和制约因素。对拆旧地块土地适宜性、土地利用限制因素、水土资源平衡、环境影响进行分析，并对项目区新增耕地的面积、质量和效益进行预评估。

### **四、现场调查**

结合实地踏勘成果，入户调查项目区农户拆迁意愿。对拆旧地块的田、水、路、林、村的综合情况进行调查分析，确定整治范围与规模。在现场调查中要充分征求当地农民意见，坚持农民自愿的原则。

### **五、拆旧建新地块设置**

建新地块由城镇建新地块和农民集中居住点（聚居点、新建

中心村、集中居住区)构成。拆旧地块由参与整理的农村宅基地、独立工矿用地,公路用地、水工建筑用地等农村建设用地构成。

科学设置项目区,项目区内建新和拆旧地块要相对接近,拆旧地块和建新地块原则上控制在一个乡(镇)内或相邻的两个乡(镇)内,参与整理的拆旧地块尽量集中连片。建新地块选址设置必须避让基本农田,不能安排在基本农田保护区内。

## 六、项目区规模的控制

1、项目区规模适度,建新地块总面积原则上不大于 50 公顷。

2、项目区封闭运行,挂钩周转指标对建新拆旧规模实行总量控制,不得超过国土资源管理部门下达的指标数量。

3、挂钩周转指标专项用于项目区内建新地块的面积规模控制,并在规定时间内用拆旧地块复垦出来的耕地面积归还,归还的耕地面积数不得少于下达的挂钩周转指标。

4、除农村建设用地外,其他地类整理复垦的耕地不能用于核定归还指标。

5、建新地块总面积必须小于拆旧地块总面积。

6、建新地块中用于农集中居住点建设的土地面积应低于原占用面积,建新地块中其他建设用地的集约利用水平应高于现有存量建设用地。

## 七、项目区规划方案的论证

项目区选点布局应当举行听证、论证,充分吸收当地农民和公众意见;规划方案制定后,应对规划方案进行比较论证。主要

是对以下几个方面进行论证、修改。

1、项目区的设置合理性的比较论证

检查项目区的设置是否符合土地利用总体规划，符合国家政策规定。试点规划方案需得到项目区农民的同意，结合实际情况对拆旧地块、农民集中居住点、城镇建新地块的设置合理性进行比较，及时调整。

2、组织管理制度的论证征求管理部门的意见，论证项目区组织管理制度的可操作性。

3、拆旧地块农民补、赔偿方案的论证。

## 第三部分

### 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划方案编制的 关键环节与技术方法要求

项目区实施规划应在各试点县(市、区)的专项规划基础上,优先选择具有农村建设用地整理潜力和较强烈的整治愿望和要求的村庄作为拆旧地块。项目区的设置必须保证实现增加耕地有效面积,提高耕地质量,节约集约利用建设用地,城乡用地布局更合理的目标。挂钩试点市、县应依据专项调查,编制项目区实施规划,以规划引导实施,保证挂钩试点工作的顺利进行。

实施规划方案的编制主要包括以下几个关键环节:对基础条件、整理潜力、规划条件的分析,拆旧地块农民的妥善安置,资金的平衡,产权的调整,组织管理和实施规划保障措施。

#### 一、项目区基础条件分析

结合实地踏勘与现场调查成果分析项目区自然条件、自然资源、社会经济条件,重点分析项目区土地利用现状,土地利用权属现状及基础设施状况。对项目区农村建设用地的构成和农户房屋质量进行分析,分析拆旧地块整理实施的可行性以及可能遇到的困难并提出解决办法。结合交通、水利及公共设施现状深入分析农民集中居住点选址的可行性。分析农村道路、沟渠、蓄水池等基础设施,结合试点项目,对其进行整治,完善项目区的基础

设施。

## 二、项目区农村建设用地整理潜力分析

依据专项调查，结合实地踏勘、现场调查成果和规划方案论证，对拆旧地块农村建设用地整理的潜力进行分析。按照拆旧地块的位置、范围和规模，以土地规划基期年土地利用现状变更数据为基础，分析新增耕地的潜力。要考虑到拆旧地块整理复垦耕地的数量、质量，要比建新占用耕地的数量有增加、质量有提高，新增耕地面积计算必须合理、清楚，并与基本农田保护相结合。

## 三、拆旧地块农民安置

### （一）安置方式

#### 1、离乡离土方式

拆迁农民向城镇集中，农民实行货币化安置，给予一定的补偿，鼓励通过“农转非”的方式，改变其农村人口的身份。

#### 2、离土不离乡方式

拆迁农民实行跨村安置，选择进入新建中心村或小城镇。

#### 3、不离土不离乡方式

农民集中居住点位于拆旧地块所在行政村，此种情况农民新居在选址上要考虑生产作业半径，不得大于 1.5 公里。

### （二）拆迁补偿

1、依据实际经济情况和当地的补偿安置政策规定，制定详细的拆迁补偿标准。补偿标准对农户房屋及地面附着物要提出明确的补偿金额。补偿标准尽量细化、便于实施。

2、要对农户拆迁和建房过程出现的困难予以充分考虑，应该给予充分的补助。

3、农民集中居住点内的配套设施要完善。社区内的水、电、气、光纤等基础设施要与社区的建设同步完成，可配套相应的图书室、医疗室、超市、运动场所等。

#### **四、资金的平衡**

项目区资金收益主要来源于城镇建新地块有偿使用。建设资金主要用于以下几个方面：

1、宅基地拆除赔偿补助：拆旧地块房屋及地面附着物赔偿费用，拆迁户安置过渡费，低保户（困难户）补助等。

2、宅基地、独立工矿用地复垦费用。

3、拆旧地块道路、沟渠整治费用。

4、农民集中居住点建设补助费用：新房建设费用，水、电、气、光纤、宽带等基础设施建设补助费用，公共娱乐卫生设施建设补助费用，小区绿化、道路、排污管道建设补助费用等。

5、项目区测量及实施规划编制费用，竣工测量及验收资料汇编费用。

6、农民集中居住点及道路沟渠规划设计费用。

7、项目区各项工程招投标费用，委托监理费用。

8、工作人员工资，管理及会务费用。

9、其它费用，如不可预见费。

#### **五、土地权属调整方案**

土地权属调整任务是界定各项土地权利，合理分配土地权益，避免出现土地权属争议；准确反映土地开发整理项目区的位置、界线、地类、面积等土地利用现状，确保地类认定上的真实性。

挂钩试点工作开展前要认真制定项目区内土地权属状况，权属调整的范围，开发整理人与土地权利人签订的协议。在分配土地权益时，应保证项目区范围内原有土地权利人权益不减少。土地权属调整方案应征得 2/3 以上土地权利人的同意。

土地权属调整方案应当在有关乡(镇)、村进行公告，公告期为 15 天。对权属调整方案有异议的土地所有权人、使用权人，应于公告期内书面提出，经协商不能解决的，争议由当地人民政府调处。集体经济组织内的农民对土地承包经营权调整有异议的，应在公告期内向村集体经济组织或乡人民政府提出，争议由村集体经济组织或乡人民政府调处。

项目区实施过程中，涉及农用地或建设用地调整、互换，要得到集体经济组织和农民确认。

挂钩试点项目区竣工后应及时开展土地变更调查，办理土地变更登记。项目区竣工后，要按照经批准的土地权属调整方案，公平、合理地分配土地权益，并重新确定土地所有权、使用权、承包经营权。县(市、区)国土资源管理部门应及时进行土地变更调查和土地变更登记，建立新的地籍档案，并妥善保管有关土地登记资料。



## 六、组织管理

1、省级国土资源管理部门负责辖区内挂钩试点工作的总体部署和组织管理：制定管理办法，审批项目区实施规划和方案，实施监督检查，组织项目区验收。

2、试点市（州）国土资源管理部门负责辖区内挂钩试点工作的具体组织实施：试点工作的管理与监督，项目区实施规划的审查，组织项目区初验等工作。

3、试点县（市、区）国土资源管理部门负责编制项目区实施规划，制定工作计划并具体组织实施，开展项目区竣工自查等工作。

4、挂钩试点工作应当由市、县人民政府组织协调，相关部门协同配合，共同推进。项目区的申报立项、实施、验收应在试点县（市、区）人民政府的领导下统一实施。

## 七、实施规划保障措施

1、实施规划的编制要符合土地利用总体规划、城乡规划，部、省关于挂钩试点工作的相关政策规定。

2、挂钩周转指标从项目区整体审批实施至指标归还期限一般不超过三年，项目区要制定分年度指标归还计划。

3、保证建新地块总面积必须小于拆旧地块总面积，不得占用基本农田。

4、合理确定建新地块中各类用地，建新地块要按照国家供地政策和节约集约用地要求供地和用地，确需征收的集体土地，

应依法办理土地征收手续。

5、制订相应的资金筹措方案，确保项目区实施资金来源。

6、通过招投标或比选方式，选择具有规划资质的规划设计单位负责项目区实施规划的编制工作。

## 第四部分

### 城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划成果

#### 一、成果资料

##### 1、实施规划文本

##### 2、实施规划图件

(1) 变更调查后的项目区标准分幅土地利用现状图 (1: 10000)。

(2) 项目区所在乡镇土地利用总体规划图 (1: 10000)。

(3) 项目区 (拆旧地块、建新地块) 位置图 (1: 10000)。

(4) 项目区 (拆旧地块、建新地块) 实施规划图 (1: 10000)。

(5) 项目区区域位置图 (1: 50000)。

##### 3、附件:

(1) 试点县 (市、区) 国土资源部门立项申请请示。

(2) 试点市 (州) 国土资源部门转报文件。

(3) 资金承诺证明。

(4) 县 (市、区) 组织的专家论证意见。

(5) 经三分之二以上村民代表或村民会议三分之二以上成员同意并签字, 乡镇、村社签章同意的进行农村建设用地整理的意见书;

(6) 涉及拆迁农民同意拆迁的意见书。

(7) 初步拟定的土地权属调整方案。

(8) 电子文档。

(9) 土地利用现状变更调查数据(土地利用现状数据库)。

## 二、基础数据及图件

● 基础数据: 乡级土地利用总体规划数据、规划基期年土地利用现状变更调查的数据(土地利用现状数据库)。

● 基础图件: 乡级土地利用总体规划图、规划基期年1:10000标准分幅土地利用现状图(基础数据与基础图件一一对应)。

## 三、实施规划编制文本内容与技术要求概述

### (一) 概述

简要叙述项目区建设背景,法律、法规、各级文件精神,分析项目区提出的原因、建设的必要性和意义。

项目区名称统一为:“XX省XX市XX县(市、区)XX乡(镇)城镇建设用地增加与XX乡(镇)XX村农村建设用地减少相挂钩试点项目区”。

#### 1、项目区简介

简要说明项目区区位,重点说明项目区建设规模、新增耕地面积、挂钩周转指标规模、总投资、建设期限。

#### 2、实施规划编制依据

(1)《中华人民共和国土地管理法》。

(2)《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

(3)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)。

(4)《关于规范城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作的意见》(国土资发[2005]207号)。

(5)《关于进一步规范城乡建设用地增减相挂钩试点工作的通知》(国土资发[2007]169号)。

(6)《关于坚持依法依规管理节约集约用地支持社会主义新农村建设的通知》(国土资发[2006]52号)。

(7)《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》(国土资发[2008]138号)。

(8)《关于天津等五省(市)城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩第一批试点的批复》(国土资函[2006]269号)。

(9)《关于四川省2008年开展城乡建设用地增减挂钩试点工作的批复》(国土资函[2008]352号)。

(10)《四川省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作总体方案》(川国土资发[2006]24号)。

(11)《四川省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点管理暂行办法》(川国土资发[2006]106号)。

(12)《关于城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点项目土地征收审查报批工作的实施意见》(川国土资函[2007]1385号)。

(13)《XX县(市、区)国民经济发展“十一五”规划纲要》。

(14)《XX县(市、区)××镇社会经济发展“十一五”规划》。

(15)《XX县(市、区)土地利用总体规划大纲(2004~2020)》。

(16)《XX县XX镇土地利用总体规划(2004~2020)》。

(17)《XX县(市、区)××镇土地利用总体规划(2004~2020)》。

(18)《XX县(市、区)城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩专项规划(2006~2010)》。

(19)《XX县(市、区)城镇、村镇规划(2004~2020)》。

(20)《XX县(市、区)XX镇建设规划(2004~2020)》。

(21)《XX县(市、区)XX镇产业布局规划(2004-2020)》。

(22)《XX县(市、区)农村公路发展规划》。

(23)《XX县(市、区)农业结构调整规划方案 2002-2010年》。

(24)《XX县(市、区)环境保护“十一五”规划》。

(25)《XX县(市、区)土地利用现状详查报告》(2004年)。

(26)《XX县(市、区)国土志》。

(27)《XX县(市、区)土壤》。

(28)《XX县(市、区)国家建设征地补偿安置实施办法》。

### 3、实施规划编制原则

(1)以落实科学发展观为统领,以保护耕地、保障农民土地权益为出发点,以改善农村生产生活条件,统筹城乡发展为目的

标，以优化用地结构和节约集约用地为重点。

（2）符合土地利用总体规划，并与城市规划、村镇建设规划、产业布局等相关规划衔接。

（3）要与当地经济社会和城镇化发展水平相适应，充分考虑农村社会保障能力。

（4）充分尊重当地文化习俗和农民意愿，维护集体和农民合法权益。

（5）遵循社会主义新农村建设“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”二十字方针。

（6）采用统一的乡级土地利用总体规划数据、规划基期年土地利用现状变更调查的数据(土地利用现状数据库)进行编制。

（7）因地制宜，统筹安排，零拆整建，先易后难，突出重点，分步实施。

## （二）项目区概况

### 1、项目区概述

简述项目区基本情况，对项目区自然条件、自然资源、社会经济条件简要介绍，重点说明项目区位置范围（涉及行政村）、建设规模确定的方法及过程，土地利用现状分析，权属现状、等级及基础设施情况。指出挂钩周转指标的规模，其中城镇建新地块和农民集中居住点各使用指标规模多少。

根据土地规划基期年土地利用现状变更调查，制作项目区土地利用现状表（地类采用过渡期间适用分类，以行政村为单位统

计到三级地类)。

## 2、拆旧地块基本情况

简述拆旧地块基本情况，对拆旧地块范围内自然条件、自然资源、社会经济条件、基础设施、产业现状作简要概述，重点阐明拆旧地块（图斑）构成、地类构成，农村建设用地整理复垦潜力分析，新增耕地数量及质量。

制作项目区拆旧地块统计表（该表反映地块编号、所在图幅号、地类、地块村组位置、面积等）。

## 3、建新地块基本情况

简述建新地块基本情况，对建新地块范围内自然条件、自然资源、社会经济条件、基础设施情况、产业布局作简要介绍，重点介绍建新地块位置、范围、挂钩周转指标使用情况。

建新地块由城镇建新地块和农民集中居住点（聚居点、新建中心村、集中居住区）构成。制作建新地块构成表（编号、数量、位置、面积、安置人数、户数，地类构成）。

# （三）项目区分析

## 1、项目区合法性分析

项目区符合土地利用总体规划和城乡建设规划，产业布局规划相衔接等情况；整理前后土地利用结构变化是否符合节约集约用地、可持续发展的原则；项目区的建设与社会主义新农村建设、促进城乡统筹、解决“三农”问题、保护耕地和优化用地结构、推进节约集约用地。



## 2、项目区设置合理性分析

(1) 项目区在县域范围内设置，要严格控制在部批准的试点范围内。

(2) 项目区选点布局应当举行听证、论证，充分吸收当地农民和公众意见，严禁违背农民意愿，大拆大建。

(3) 在认真分析农村建设用地整理潜力和充分征求农村集体经济组织和农民意愿的基础上，确定拆旧地块；根据可复垦为耕地的建设用地量确定建新地块。

(4) 建新和拆旧地块要相对接近，应重点放在城乡结合部地区，原则上控制在一个乡镇内或相邻的两个乡镇内。拆旧地块以完整的行政村为单位设置，不得打破村界，要相对集中安排在1-2个村，丘陵地区可适当大些，不能过于零星分散。拆旧面积占所在行政村农村建设用地面积的比例原则上丘陵区不低于30%，平原区不低于45%。

(5) 农民集中居住点（聚居点、新建中心村、集中居住区）用地标准不得高于国家法规所规定的用地标准。

(6) 建新地块总面积必须小于拆旧地块总面积，建新地块设置不得占用基本农田。城镇建新地块集约利用水平应高于现有存量建设用地。

(7) 项目区是否规模适度（建新地块总面积原则上不大于50公顷）。项目区内是否确保各类土地面积平衡，实现增加耕地有效面积，提高耕地质量。

### 3、新增耕地潜力分析

详细分析新增耕地来源、计算过程、计算结果（制作新增耕地计算表）。

### 4、拆旧地块土地适宜性评价、土地利用限制因素分析、水土资源平衡分析

分析土地利用现状的制约条件，提出解决办法，评估新增耕地的质量。

### 5、公众参与分析

尊重农民意愿为基本原则，不搞强拆强建，切实维护农民利益。

### 6、效益分析

从社会、经济、生态、社会主义新农村建设等角度进行项目区建设的效益分析，并制定资金筹措方案，制定城镇建设用地增加与农村建设用地相挂钩试点工作投资方案，重点分析农民增产增收情况。

## （四）项目区规划方案

### 1、规划方案制定原则和依据

（1）《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》（国土资发[2008]138号）。

（2）《四川省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作总体方案》（川国土资发[2006]24号）。

（3）《四川省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩

试点管理暂行办法》(川国土资发[2006]106号)。

(4) 土地利用总体规划。

(5) 城乡建设规划。

(6) 产业布局规划。

(7) 国家相关法律、法规、行业规范、标准等。

## 2、规划方案平面布置

简述项目区平面布局概况，拆旧地块位置、范围、规模；建新地块位置、范围、规模；交通、农田水利、生态防护等工程建设规模。

## 3、建新地块规划方案

简要叙述城镇建新地块的用途，重点说明拆迁农民的安置方式，规划聚居点、新建中心村、集中居住小区的选址，规模，占地面积，整理前后的对比。制作项目区地类情况表。

## 4、项目区工程建设方案

制定项目区农村建设用地整理复垦，交通、农田水利设施、生态防护工程实施方案，重点说明拆旧地块面积、位置、范围，参与农村建设用地整理的地类，整理复垦工程实施方案，特别是增加农村建设用地整理复垦耕地面积、提高复垦耕地质量的技术措施。

农民集中居住点（聚居点、新建中心村、集中居住区）建设方案，从技术角度保障项目区建设的顺利完成。

## 5、农村建设用地整理复垦方案：说明整理复垦工程实施方

案。

6、补、赔偿方案

依据实际经济情况和当地的补偿安置政策规定，制定详细的拆迁补偿标准。补偿标准对农户房屋及地面附着物要提出明确的补偿金额。补偿标准尽量细化、便于实施，重点是对失地农民的补、赔偿。

7、项目区整理前后土地利用结构变化

制作项目区整理前后土地利用结构变化表。

（五）挂钩周转指标年度归还计划

面积：亩

第一年度	第二年度	第三年度	挂钩周转 指标规模

（六）项目区实施方案和实施管理

1、项目区实施方案项目区实施方案包括工程进度计划、挂钩周转指标归还计划（分年度落实到图斑），土地利用结构调整结果，新增耕地落实情况，资金筹措落实情况，补、赔偿安置计划及落实等。

2、实施管理措施

成立组织管理工作组。建立宣传、监管、资金使用管理和技术保障等机制、措施。

项目区实施过程中，拆旧地块整理要严格执行土地整理复垦

的有关规定。

为保证项目顺利实施所采取的组织领导机构设置、工程建设管理措施（六项制度：法人制、合同制、公示制、招投标制、监理制、廉政建设制的建设落实情况）、资金使用管理措施、工程质量和安全控制措施、确保补偿安置方案顺利实施的措施、解决补偿安置过程中突发事件的应急预案等。

### （七）投资估算

说明投资估算依据、总投资及分项投资比例、投资进度计划、项目区建新拆旧投资估算、补偿安置估算、资金筹措渠道、资金计划安排与施工进度的配合情况等。

投资估算依据主要有：土地整理预算编制标准，最新工程造价信息等。

### （八）土地权属调整方案

通过开展土地评估、界定土地权属，按照同类土地等价交换的原则，合理进行土地调整、互换和补偿方案的拟定。做好现有土地资源的产权登记工作，核实集体所有土地及各单位、个人使用土地的数量、质量、分布、用途，查清各土地使用者状况。在整理项目实施过程中，注意保护土地权利人的合法权益，避免土地资产的流失，避免纠纷。

项目区实施过程中，涉及农用地或建设用地调整、互换，要得到集体经济组织和农民的确认。按整理前后土地数量增加、质量提高的方式，将整理后土地重新分配、认定，并签署土地权属

界线认可书和土地经营承包证书。涉及农民承包地调整的，由镇（乡）村集体经济组织依据整理前与承包人签订的协议，重新调整并登记造册。

#### （九）创新措施及建议

#### （十）附件

附件 1、表格

附表[1]: XX省XX市XX县(市、区)XX乡(镇)城镇建设用地增加与XX乡(镇)XX村农村建设用地减少相挂钩试点项目区土地利用现状表

单位: 亩

土 地 分 类			项目区所在自然村						
一级类	二级类	三级类	X X村	X X村	X X村	X X村	X X村	合计面积	比例
农用地	耕地(11)	小 计							
		灌溉水田（111）							
		旱地（114）							
	园地（12）	小 计							
		果园（121）							
	林地（13）	小 计							
		有林地（131）							
		苗圃（136）							
	其他农用地(15)	小 计							
		畜禽饲养地（151）							
		农村道路（153）							
		坑塘水面（154）							
		农田水利用地							
		田 坎(157)							
	合 计								
建设用地	居民点及 工矿用地 （20）	小 计							
		建制镇（202）							
		农村居民点（203）							
		独立工矿用地							
		特殊用地（206）							
	交通运输 用地（26）	小 计							
		公路用地（262）							
	合 计								
未利用地	未利用土 地（31）	小 计							
		荒草地(311)							
	其他土地 （32）	小 计							
		河流水面（321）							
	合 计								
总 计									

附表[2]: XX县(市、区)城乡建设用地增减挂钩试点项目区地类情况表

项目编号: 单位: 亩

建新区							拆旧区		
编号	位置	总面积	建设用地面积	农用地		未利用地面积	编号	位置	建设用地面积
				耕地面积	其他农用地面积				
建1							拆1		
建2							拆2		
合计							合计		

注: 1、项目编号: 按八位编数, 1、2 位为市州行政编码, 3、4 位为县(市、区)行政编码, 5、6 位为年, 7、8 位为项目流水号;  
 2、位置: 填乡、村;  
 3、数据保留小数后两位;  
 4、若拆旧地块较多, 此表可填拆旧地块的合计数、位置综述、合计面积, 另表填拆旧地块细目。

附表[3]: XX县(市、区)XX乡(镇)城镇建设用地增加与XX乡(镇)XX村农村建设用地减少相挂钩试点项目区拆旧地块统计表

单位: 亩、人、户

拆旧地块					所涉及 户数	户主名	所涉及人 口
拆旧地块编号	所在图幅号	图斑号	拆旧地块土地利用现状				
			类型	面积			

注: 人口、户数只有建设用地类型属于农村居民用地的才填



附表[4]: XX县(市、区)XX乡(镇)城镇建设用地增加与XX乡(镇)XX村农村建设用地减少相挂钩试点项目区整理前后地类结构对比表

单位: 亩

土 地 分 类					增 减	整理后地类结构
一级类	二级类	三级类	整理前面积	整理后面积		
农用地	耕地 (11)	小 计				
		灌溉水田 (111)				
		望天田 (112)				
		旱地 (114)				
		菜地 (115)				
	园地 (12)	小 计				
		果园 (121)				
		桑 园 (122)				
		茶园 (123)				
		其它园地 (125)				
	林地 (13)	小计				
		有林地 (131)				
	其他农用地 (15)	小 计				
		农村道路 (153)				
		坑塘水面 (154)				
		农田水利用地				
		田坎 (157)				
	合计					
建设用地	居民点及工矿用地 (20)	小计				
		农村居民点 (203)				
		独立工矿用地 (204)				
	交通运输用地 (26)	小计				
		公路用地 (262)				
	水利设施用地 (27)	小计				
		水工建筑用地 (272)				
未利用地	未利用土地 (31)	小 计				
		荒草地 (311)				
	合计					
总计						

## 附件 2：图件成果

- 1、项目区土地利用现状图（1:10000）；（以土地利用变更调查数据为依据）；
- 2、项目区土地利用总体规划图（1:10000）；
- 3、项目区(拆旧地块、建新地块)位置图（1: 10000）；（以土地利用现状图为底图，全面清晰反映项目区拆旧地块和建新地块的编号、位置、范围、面积、地类等）；
- 4、项目区（拆旧地块、建新地块）实施规划图（1: 10000）；  
（以土地利用总体规划图为底图，全面清晰反映项目区拆旧地块和建新地块的编号、位置、范围、面积、地类及实施时序等）
- 5、项目区区域位置图（1: 50000）；（以项目区县级土地利用总体规划图为基础图件，应包括项目区涉及的所有地块，能够全面、清晰反映项目区的总体布局和道路交通情况）

注：

- 1、拆旧地块位置图或拆旧地块实施规划图上附项目区拆旧地块统计表；
- 2、建新地块位置图或建新地块实施规划图上附项目区地类情况表。

附件 3：实施规划文本

（封面）

**XX 省 XX 市 XX 县（市、区）XX 乡（镇）城镇建设用地增加  
与 XX 乡（镇）XX 村农村建设用地减少相挂钩试点项目区**

（三号黑体）

（二号黑体）

**实  
施  
规  
划**

项目区申报单位：（三号宋体字）（盖章）

项目区实施单位：（三号宋体字）（盖章）

实施规划编制承担单位：（三号宋体字）（盖章）

编制日期： 年 月（三号宋体字）

（扉页）

XX 省 XX 市 XX 县（市、区）XX 乡（镇）城镇建设用地增加与 XX 乡（镇）

XX 村农村建设用地减少相挂钩试点项目区

（四号宋体）

项目区申报单位：（三号宋体字）（盖章）

项目区实施单位：（三号宋体字）（盖章）

项目区实施单位负责人：（三号宋体字）

联系方式：（三号宋体字）

电话：

通讯地址：（三号宋体字）

邮政编码：

项目区实施规划编制承担单位：（三号宋体字）（盖章）

负责人：（三号宋体字）

电话：

编制日期： 年 月（三号宋体字）

### （十一）报件装订要求

1、申报材料一式三份，每个项目报件单独完整装成一盒（袋），盒（袋）上标注行政区域（省市）、项目名称、呈报年月，盒（袋）内附项目报件件清单。

2、报件规格为 A4 标准纸。文字报告应编有页码，附图、附表、附件应编有顺序号。

3、图件折为 A4 标准规格，图面朝里，图签朝外，并装订成册。

4、电子文件指光盘或软盘，内容应与相应的纸质文件内容相同，应附有外标签，光盘、软盘应装盒呈报，并随项目报件入盒（袋）。

除图件、照片外，其他附件附于文本最后。照片单独用照片袋装，并随项目报件入盒（袋）。图件折叠成标准 A4 张大小，图面朝里，图签朝外。电子文件指光盘或软盘，内容应与相应的纸质文件内容相同；电子文件应附有外标签；光盘、软盘应装盒呈报，并随项目报件入盒（袋）。