



重庆市江津区规划和自然资源局 关于进一步规范管理农村建设用地复垦工作的 通知

江津规资规范〔2023〕1号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

农村建设用地复垦是盘活农村资源资产，美化乡村环境，助推乡村振兴的有力支撑。为了充分利用和盘活废弃闲置农村建设用地，改善村容村貌，壮大集体经济，发挥农村建设用地复垦在乡村振兴工作中的积极作用。根据《重庆市地票管理办法》（重庆市人民政府令 295 号）、《重庆市规划和自然资源局关于印发〈重庆市农村建设用地复垦项目管理办法〉的通知》（渝规资规范〔2021〕8号）和《重庆市规划和自然资源局关于印发〈重庆市农村建设用地复垦项目管理办法实施细则〉的通知》（渝规资〔2022〕357号）的相关规定，现将农村建设用地复垦相关事项通知如下：

一、全面查清农村危旧房和闲置废弃宅基地现状

各镇（街）要组织村（居）对农村危旧房、闲置废弃宅基地



进行摸排调查，摸清复垦潜力，查清宅基地现状，主要包括：权利人，闲置房屋基本情况，新建房屋基本情况，现居住情况等内容，并逐户登记造册，统计汇总。根据汇总情况及农户复垦意愿，区土地储备整治中心将潜在复垦资源纳入“十四五”土地复垦规划，指导镇（街）有序组装项目。

二、充分利用盘活农村建设用地复垦资源

（一）以农村建设用地图斑开展复垦。根据《重庆市农村建设用地复垦项目管理办法》规定，申请复垦的建设用地应符合国土空间规划与国土调查规定，权属清晰，具有合法权属证明。

土地权利人要据实指定图斑范围内外所属权属界线并进行测绘，图斑范围内除土地权利人权属部分以外的其它农村建设用地面积产生的指标归集体经济组织所有，由集体经济组织给予相应权利人按 1.1 万元/亩补助。

（二）以土地权利人直接申报和集体经济组织收回两种复垦方式盘活复垦资源。

根据《重庆市农村建设用地复垦项目管理办法》相关规定，我区采用土地权利人直接申报和集体经济组织收回两种复垦方式。

1.土地权利人在本集体经济组织只有一处宅基地或因合法途径取得产权形成一户多宅，且复垦后有合法稳定住所的均由土地权利人本人自愿申请复垦。



2.土地权利人因新建房屋未拆旧房形成的一户多宅，且产权明晰的，由土地权利人本人自愿申请，集体经济组织收回建设用地使用权后实施复垦。

（三）集体经济组织利用整图斑复垦产生的新增耕地指标，平衡申报权利人的合法权益。

申报复垦的土地权利人房屋，在第三次全国国土调查时实地为建构筑物，由于判读误差或遥感影像被竹林遮挡等原因造成土地权利人部分房屋或院坝在建设用地图斑外，根据相关规定，图斑外面积不能纳入复垦指标核定范围。

实施复垦时，可据实实施复垦，指标认定面积与土地权利人分配面积不一致的，由集体经济组织统筹调配，确保复垦权利人房屋、院坝等基本宅基地的收益。

（四）落实后期管护，确保耕地指标。

项目竣工验收合格后，江津区规划和自然资源局与镇（街）签订管护协议，落实管护责任，集体经济组织在项目统筹后净收益中安排资金，3年期满后，对管护到位的复垦地块实际管护人给予600元/亩管护补助经费，防止耕地撂荒、非粮化种植。

三、复垦价款分配标准

（一）土地权利人权属范围内复垦收益仍按《重庆市地票管理办法》规定分配，土地权利人权属范围外的其余附属设施用地



对应的地票净收益全部归农村集体经济组织。

(二)复垦实施范围大于最终确认指标的面积,其权利人净收益和复垦成本由集体经济组织用其收益统筹调配补足。

(三)建新未拆旧房屋复垦指标交易并扣除成本后,原土地权利人权属范围面积据实抵扣建新面积剩余部分,其净收益按《重庆市地票管理办法》规定分配。

原土地权利人建新面积由江津区人民政府统一购买占补平衡指标覆盖的,抵扣建新面积部分产生的地票净收益归集体经济组织所有。

原土地权利人权属范围外的其余附属设施用地面积对应的地票净收益归农村集体经济组织。

四、加强宅基地管控,严格执行“一户一宅”制度

各镇(街)要加大宅基地管控力度,严格执行“一户一宅”和“建新必须拆旧”制度,旧房必须拆除后新房才能完善手续办理房地产权证。权利人自愿将房屋申请复垦后权利人及其家庭成员不得再申请宅基地。确因法定情形需要再申请新建宅基地的应当以有偿方式取得。

重庆市江津区规划和自然资源局

2023年2月2日