

宁都县人民政府办公室

宁府办字〔2025〕14号

关于印发宁都县城区预留地合作开发建设 实施细则的通知

梅江街道办事处、翠微街道办事处，各有关单位：

经县政府同意，现将《宁都县城区预留地合作开发建设实施细则》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

宁都县人民政府办公室

2025年2月26日

（此件主动公开）

宁都县城区预留地合作开发建设实施细则

为解决县城规划区（指翠微街道办事处和梅江街道办事处范围内）征地安置预留地历史遗留问题，打通合作开发建设渠道，规范合作开发建设行为。根据《宁都县县城规划区征地安置预留地开发利用实施办法》（宁府字〔2022〕38号）精神，制定本细则。

一、合作开发建设的地块

本实施细则提出的可合作开发建设的地块范围指：

1. 《宁都县县城规划区征地安置预留地管理办法》（宁府发〔2009〕4号）文件实施以后，《宁都县县城规划区内征地安置预留地管理办法补充规定》（宁府字〔2020〕27号）文件实施前，已返还但未经规划审批或已经规划审批未开工建设的存量预留地。

2. 不选择将存量预留地统一转为国有建设用地的，按政府收储后供地开发进行收益分配的方式处置的存量预留地。

二、合作开发建设的主体

合作开发建设的预留地实行“村组集体资产、街道办事处代管”，由预留地所在街道办事处统一领导，实行村委会和村小组集体经济合作组织或成立村组集体资产公司整体开发建设，不允许个人或自然人联合实施开发建设，不允许分割宗地开发建设。

三、合作开发建设的方式

方式一：由预留地所在街道办事处组织村委会、村组集体经济合作组织或成立的村组集体资产公司筹资自建。

方式二：由预留地所在街道办事处组织村组依法公开选择与第三方公司合作开发建设。

方式三：由县政府收储后向市场公开出让开发建设。

四、合作开发建设的程序

鉴于江西省公共资源交易平台自然资源网上交易系统不支持国有建设用地“竞底价、竞安置物业”方式公开交易出让和集体建设用地交易，设置条件合作开发建设的方式为以下两种方式：一是采用方式三（“收储后供地开发”）的，按其操作流程执行；二是采用方式一、方式二合作开发建设方式的，合作开发建设的流程如下：

1. 村民小组会议商定。街道办事处和村委会组织安置预留地村民小组召开村民全体会议，对预留地合作开发建设事宜进行集体讨论形成会议意向性决定。会议意向性决定的内容应包括：安置预留用地的权属、位置、面积，会议形式、参会人员签名等，是否同意合作开发建设，建设主体、筹资方式、合作方式、报建步骤、开发成本、税费缴纳、留用资产物业的数量及资产收益分配等事项。会议意向性决定报所在村委会核实，村委会核实后报所在街道办事处审核；街道办事处对村民小组讨论的内容真实性、程序合法性进行审核，形成会议决定。会议决定须本村民小组的三分之二以上满十八周岁村民，或者本村民小组三分之二以

上的户的代表参加讨论，并经到会人员的过半数同意，做好会议记录。会议决定在本村民小组予以公示，公示时间不少于5个工作日。

2. 选定合作开发建设单位。街道办事处指导村委会、村小组，采取“四议两公开”模式，依法公开选择合作开发建设单位，并在审核其资格，报街道办事处审核同意后，确定合作开发建设单位。鼓励、支持企业参与预留地合作开发建设，并签定合作开发建设协议。

3. 项目立项。街道办事处指导开发建设主体到县发展和改革委员会、县行政审批局等部门办理建设项目立项手续，取得项目审批（核准、备案）文件。

4. 出具规划条件。街道办事处与县自然资源局对接，县自然资源局依据宁都县国土空间总体规划（2021—2035年）、地块所在区域控制性详细规划、已返还预留地位置控制性详细规划，结合村委会、开发建设的主体、街道办事处所提出的规划要求，编制、审核出具预留地规划条件通知书。

5. 申请。预留地所在村小组根据公示后的会议决定逐级申报至街道办事处，村委会、街道办事处对申请地块进行审查，并以书面形式向县自然资源局提出预留地合作开发建设的申请（附村小组全体会议讨论决定、立项审批文件、开发建设协议等）。写明该宗预留地的来源情况、合作开发建设形式等相关内容，并承诺同意按合作协议、规划条件通知书、开发建设要求监管、使用

土地。

6. 供地。县自然资源局根据街道办事处、村委会和村小组的用地申请，分类给予办理。涉及国有建设用地的，向县政府呈报土地划拨请示，经县政府批准后按行政划拨方式供地；涉及集体建设用地的，向县政府提出审批事项，以审批方式供地。对尚未完成建设用地报批的，县政府根据申请当年安排年度新增建设用地指标完成报批后完成供地。涉及的土地移交工作由街道办事处、县自然资源综合服务中心负责落实。

7. 审批项目设计方案。街道办事处、村委会和村小组会同开发建设主体聘请有资质的设计单位做好规划建筑设计方案，报县自然资源局批复。

8. 报建。街道办事处、村委会和村小组会同开发建设主体到县自然资源局驻行政服务中心审批窗口办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，县行政审批局办理新建民用建筑建设项目人防审批证、施工许可证。由街道办事处设立项目建设专用资金账户，督促开发建设主体按照不低于项目开发建设预算的30%存入开发建设资金。

9. 开工建设。县自然资源局凭相关报建手续和开发建设资金缴纳凭证，安排现场规划放线，施工单位根据基本建设程序开工建设，开发建设主体按建设规范确定监理单位，施工单位应安全、文明、按图施工，接受监督，按时竣工。县住房和城乡建设局等相关部门依法到现场开展巡查、指导监督工作。

10. 验收和资产分配移交。项目竣工后，由村委会和合作开发建设主体向县住房和城乡建设局提出建设工程项目竣工联合验收申请，由县住房和城乡建设局牵头有关部门组织建设工程项目联合验收。经验收合格后由街道办事处、村委会、村小组和合作开发建设主体按照合作协议进行资产分配处置。

11. 办证。村委会、村小组或集体经济组织向县自然资源局申请办理不动产权登记。

12. 物业管理。安排物业进场接管，安置物业移交后，街道办事处切实担负起对村集体经济组织管理使用物业的监督职责，建立监督机制，帮助村集体经济组织和村民尽快实现收益，充分发挥安置物业的效益。

五、合作开发建设的政策

（一）由县政府收储后公开出让的收益分配。出让收入的60%返还给被征地村民小组；35%留存县财政用于缴纳的各项报批规费、基金等；5%返还给被征地所在街道办事处和村委会（各占2.5%），用于公益事业经费。

（二）合作开发建设的用地、办证及收益分配政策。

1. 预留地选址在城镇开发边界内的，原则上以国有建设用地进行开发建设，土地划拨至所在村委会或集体经济组织，村委会或集体经济组织参照宁府办抄字〔2012〕578号文件的35万元/亩标准缴纳划拨地价款，不动产首次登记在村委会或集体经济组织名下。转移登记至符合条件的预留地所在村民小组成员的，经

县国土空间规划委员会（县建设用地审批领导小组）审核后，仍保留划拨用地性质，但需按法律规定缴纳税费；转移登记至非预留地所在村民小组成员的，应先由首次登记人按规定在办理划拨转出手续时，按县城城区基准地价的 48%标准缴纳建筑占地面积土地出让金，再缴纳相关税费后办理出让用地转移登记。

2. 本细则出台前预留地所在位置属于存量集体建设用地的，可按集体建设用地进行开发建设。预留地选址在城镇开发边界外的，原则上按一二三产业融合发展用地进行开发建设。集体建设用地开发建设的配套住宅，建筑面积需低于 30%（根据地块实际上下浮动不超过 10 个百分点）。集体建设用地开发建设的配套住宅不动产首次登记在村委会、村小组及集体经济组织的，不动产不得进行转移登记。

3. 预留地所在村委会和街道办事处对每宗合作开发建设的预留地共计提 5%的资产所有权及收益（村委会、街道办事处各 2.5%），用于保障村民生产生活，壮大村集体经济及公益性事业。村委会和街道办事处资产所有权及收益在合作开发方案及设计方案中予以明确，并和社区用房一同纳入合作开发的前置条件。

（三）根据县城城镇开发边界及片区控制性详细规划，预留地临路一侧道路红线至道路规划中线范围需计入政府抄告单明确的预留地面积，用于道路建设。采取划拨供地的，可不缴纳土地划拨地价款，不办理土地划拨登记不动产权证。采取政府收储后公开出让的，城市道路面积不计入出让面积和收益面积。

（四）预留地范围内的土地按程序征收，征地及青苗补偿资金由预留地开发建设主体负责。涉及房屋征收拆迁的，由预留地开发建设主体负责（含征地拆迁相关费用），安置补偿方式和标准不得高于、突破同期县政府征收部门制定的方式和标准。

六、合作开发建设的监管

合作开发建设参照房地产开发建设模式监管。国有建设土地收储后公开出让的开发建设，由县住房和城乡建设局牵头负责；合作开发建设，由所在街道办事处牵头负责，指导所在村集体经济组织形成合作开发建设方案，设立建设专用资金账户。县自然资源局、县住房和城乡建设局、县城市管理局等单位各司其职，全过程监管和服务。

本细则由宁都县人民政府负责解释，具体解释工作由县自然资源局负责，未尽事宜由街道办事处会同县自然资源局研究提出，报县政府审定。

本细则自 2025 年 3 月 29 日施行。本细则规定内容与《宁都县县城规划区征地安置预留地开发利用实施办法》（宁府字〔2022〕38 号）文件规定不一致的，以本细则规定为准。