**大埔县地票管理实施方案**

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为深入实施“百千万工程”，统筹利用城乡土地资源，推动土地节约集约利用，促进城乡一体化协调发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《梅州市推进全域土地综合整治实施意见》《大埔县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》及相关政策规定，结合我县实际，制定本方案。

第二条 本工作指引所称地票，是指镇政府对土地权利人自愿申请退出的宅基地及其附属设施用地，经过复垦并经过自然资源主管部门严格验收合格后结余产生的集体建设用地面积，由镇政府出具的标注相应面积或价值的宅基地资格权和使用权权益凭证，是集体建设用地指标凭证。土地权利人持地票可以自主选择以票换房、以票换地、以票换钱等使用方式，地票不得抵押、质押，但法律法规另有规定的除外。

 第三条 本县用于地票的宅基地及附属设施等农村其他集体建设用地和地票设置、兑现适用本方案。

第四条 地票管理应当遵循群众自愿、平等协商、依规使用、风险可控的原则。

 第五条 县级人民政府负责地票的设置、兑现和纠纷调处工作，县农业农村、自然资源、住房城乡建设、财政等部门依职责分别做好地票兑现、土地利用、地面建（构）筑物价格评估、纠纷调处等各项具体工作。

第二章 地票的制作和使用

第六条 地票由县级人民政府负责制定。地票应记录权利人、户籍所在地、地块坐落、地类、面积及原房屋面积、结构、建筑年份、评估价值及奖励价值等相关信息。镇政府应成立农村土地整备中心，依据农村地籍房屋调查基础资料，负责核实宅基地建筑面积和价值认定。地票由县人民政府负责制定，镇人民政府代为发放，地票制作前需经村民会议三分之二以上成员同意，并公示不少于30日。农村村民“一户多宅”和出卖、出租、赠与的宅基地不纳入“地票”实施范围，严禁违法用地通过地票合法化。

第七条 地票的使用方式

（一）以票换房，即农村村民自主选择退出原有宅基地、房屋换取地票，持地票可以选择购买由政府负责集中建设的安置房或商品房，给予相应抵扣并抵兑地票后，多还少补。县级住房城乡建设部门应做好集中安置房和商品房成本核算，将信息及时提供给同级财政、税务部门，同级财政、税务部门依据职责对符合国家政策规定的予以相关税费减免。

（二）以票换地，即农村村民自主选择退出原有宅基地换取地票，持地票可以选择在县域发展类村庄、调整类村庄范围内，选取由镇政府做好配套的集中安置区内的国有建设用地上异地建房，多还少补。

（三）以票换钱，即农村村民自主选择退出原有宅基地、房屋换取地票，并凭地票前往指定的相关部门，直接兑现等值的货币补偿。

第八条 镇人民政府应对退出的旧宅基地进行踏勘、核实，与村集体经济组织商定土地再利用方式，具备再利用的严格依程序有偿使用；不具备再利用价值或自然灾害威胁区域内的，应按照宜耕则耕、宜林则林、宜草则草原则复垦为农用地，腾退建设用地。县自然资源部门应指导镇人民政府做好城乡建设用地增减挂钩工作，并积极通过市级向省争取优先安排指标交易，指标交易后形成的收益，重点支持地票补偿支出。

第九条 村民获得地票及补偿后，必须退出原宅基地，并不得在原址再申请新的宅基地。

第三章 风险防范

第十条 地票交易是农村村民宅基地资格权、使用权的让渡，不改变土地所有权性质和农村集体经济组织成员身份。为保障工作进展，当产生纠纷时，需建立争议调解机制，对强制拆除、侵占收益等行为依法追责。定期评估和及时调整地票政策效果。

第四章 附则

第十一条 地票样式由县级人民政府制定。

第十二条 本方案自颁布之日起施行，有效期1年。本方案由县自然资源局、县农业农村、住房和城乡建设局联合解释。