

HP0120260006

广州开发区管理委员会文件 广州市黄埔区人民政府

穗埔府规〔2026〕6号

广州开发区管委会 黄埔区人民政府关于印发 《广州开发区 广州市黄埔区集体经济发展 留用地管理办法》的通知

广州开发区管委会直属各单位；黄埔区各镇街，区府属各单位：

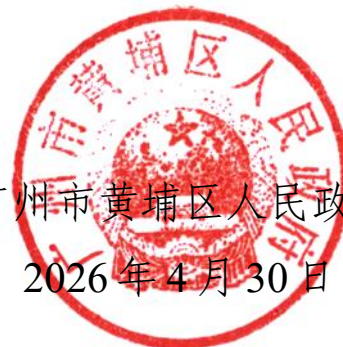
《广州开发区 广州市黄埔区集体经济发展留用地管理办法》业经管委会、区政府同意，现予以印发，请遵照执行。执行中如遇问题，请及时向区规划和自然资源局反映。

广州开发区管理委员会



广州市黄埔区人民政府

2026年4月30日



广州开发区 广州市黄埔区集体经济发展留用地管理办法

第一章 总则

第一条 为切实维护被征地农村集体经济组织的合法权益，规范黄埔区、广州开发区集体经济发展留用地的管理，根据《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2024〕5号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于广州开发区、黄埔区范围。

第二章 留用地指标核定与兑现

第三条 留用地指标核定根据省市相关规定执行。

留用地按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%安排。

第四条 建设项目启动征地时，根据征地面积、土地权属等情况，及被征地农村集体经济组织同意的留用地兑现方案，区规划和自然资源部门在征地预公告发布并取得土地勘测定界技术报告后，向被征地农村集体经济组织预核留用地指标，核发留用

地指标核定函，办理留用地报批手续。征地项目用地未获批准且不再征地的（已实际交付使用土地的除外），预核指标自动失效。

第五条 留用地指标按城乡规划建设用地面积抵扣，包含道路、绿化等公共配套设施用地，公共配套设施用地的比例不超过20%，超出部分可以与留用地一并规划实施，但不计入留用地指标的抵扣面积。

第六条 留用地指标兑现方式。留用地可选择实物留地、折算货币补偿、置换物业等多种方式兑现：

（一）实物留地。

1. 实物留地原则在被征地农村集体经济组织范围内符合国土空间规划的地块上选址，保留集体土地性质。后续项目开发确有需要的，经属地街镇及项目引进部门确认，可由被征地农村集体经济组织依法申请征收为国有。由征地单位对选址地块上建构建筑物予以拆迁补偿、开展地块清表工作。

2. 在办理农转用手续前，被征地农村集体经济组织提供留用地选址意向，区规划和自然资源部门会同所在街道办事处（镇政府）综合考虑区位条件、产业发展布局等因素拟定留用地选址方案。

3. 留用地选址方案经管委会、区政府审定后，由征地单位协助办理留用地报批手续。留用地应与主体项目一并上报办理农转用手续（除国家和省级重点建设项目用地、保障性安居工程、环保、救灾等涉及民生的继续建设项目用地以及留用地外）。留用地办理用地手续所需的权属登记、报批规费等费用，纳入征地成本，由征地单位承担。

（二）折算货币补偿。

被征地农村集体经济组织选择留用地折算货币补偿兑现的，留用地折算货币补偿标准按区相关政策执行。

（三）置换物业。

1. 被征地农村集体经济组织选择留用地置换物业的，由征地单位与被征地农村集体经济组织协商确定留用地物业置换方案，并签订留用地置换物业协议，约定置换物业面积、位置、用途、交付时间和交付标准等内容。

2. 置换物业由用地单位（征地单位）自行筹集经营性物业，筹集成本、不动产登记费用纳入征地成本，由用地单位（征地单位）承担。

第七条 涉及国家、省、市重点项目征地的，项目用地单位（征地单位）及被征地农村集体经济组织应在征地协议中明确留用地兑现标准和方式，选择货币补偿的，应按区现行留用地货币补偿标准进行补偿，货币补偿款由项目用地单位负责。

征地项目用地报批前，项目用地单位应按区留用地货币补偿标准向区规划和自然资源部门预存留用地货币补偿款。留用地指标由管委会、区政府兑现落实的，相应的留用地补偿款划由管委会、区政府统筹使用。

征地补偿协议签订后，超过两年未落实留用地的，项目用地单位应按区相关标准向被征地农村集体经济组织支付留用地补助。

第八条 征地协议选择实物留地尚未兑现的，被征地农村集体经济组织范围内存在符合国土空间规划且可完善用地手续的历史遗留建设用地，可按用地面积的 50% 抵扣留用地指标，完善

集体建设用地手续。

第三章 留用地的规划用地手续办理及管理

第九条 留用地应当依据国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，严格按照规划用途开发利用，不得建设商品住宅。在村庄规划或控制性详细规划允许的前提下，通过复合抵扣留用地指标的方式提高容积率，支持留用地高效开发利用。

第十条 简化办理留用地规划许可手续。留用地需在规划建设区（村庄规划或控制性详细规划）范围内选址，由区规划和自然资源部门依据村庄规划或控制性详细规划办理规划许可及供地手续。涉及村庄规划或控制性详细规划调整的，由区规划和自然资源部门按程序办理。

第十一条 因规划调整、基础设施或产业发展等需要，可由区规划和自然资源部门会同所在街道办事处（镇政府）协调相关被征地农村集体经济组织对已选址且未实际开发使用的留用地进行调整，调整后留用地开发强度原则不低于调整前。

第十二条 经管委会、区政府批准后，集体性质留用地由被征地农村集体经济组织凭区规划和自然资源部门核发的同意使用集体建设用地的相关文件申请办理不动产登记；国有性质留用地由区规划和自然资源部门核发国有建设用地使用权划拨决定书，不需办理土地有偿使用手续和缴纳土地出让价款，需按规定办理不动产登记，视同以出让方式取得的国有建设用地。

第十三条 在未取得区规划和自然资源部门核发的供地文件

前，留用地不得开发使用。已批准使用的留用地，被征地农村集体经济组织负责做好留用地范围内的土地管理工作，留用地移交后应及时围蔽，并按相关部门要求做好张贴，避免留用地内发生抢建、抢种或倾倒余泥等破坏土地现状的情况。

第十四条 已实物兑现的留用地，土地平整工作及相关费用由被征地农村集体经济组织自行承担。本办法印发前有合同约定的，按照合同约定执行。

第四章 留用地的开发利用

第十五条 留用地原则以被征地农村集体经济组织为主体统筹整体开发利用，不得直接分配给个人使用。各被征地农村集体经济组织按相关规定对应留用地面积大小固定股份比例，并参与留用地的开发利用。

被征地农村集体经济组织在所在街道办事处（镇政府）指导下，按照集体经济组织管理相关规定程序表决并公示无异议，可统筹留用地一定比例的权益。具体统筹方案及收益收支情况应根据村务公开的相关规定予以公开，并接受村民监督，所在街道办事处（镇政府）负责做好监管。

第十六条 鼓励国有和集体性质留用地入市流转。农村集体经济组织可以其独资注册成立的公司与相关合作方成立项目公司，通过以作价入股、出资与他人合作、联营等形式开发留用地。留用地开发、置换、出租、作价入股、申请政府返购、转让、收储出让等事宜，应当按照重大事项集体决议的方式，在被征地农

村集体经济组织内进行民主表决，并形成书面材料报送所在街道办事处（镇政府）留存。留用地使用权出让、转让、出租或作价入股、出资与他人合作、联营等形式用于经营性和工业用地的，应当参照国有建设用地使用权公开交易的程序和办法，在公共资源交易平台或区集体资产交易服务平台通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌、公开竞投等方式进行。但本农村集体经济组织全（独）资注册成立的公司、企业使用留用地的除外。

第十七条 允许农村集体经济组织通过留用地指标调剂使用、异地统筹落地等方式，破解细碎边角留用地无法连片开发利用难题。在自身留用地指标已落实或本村域范围内无符合国土空间规划地块等确实无法选址的情况下，不同农村集体经济组织之间可充分协商，通过编制留用地指标调剂方案等方式报经管委会、区政府同意后统筹开展留用地选址。留用地指标调剂方案应包含调入及调出方意见、指标核定文件及调剂价格、调入方指标落实及拟调入指标情况，经调入、调出的农村集体经济组织应依法表决通过并开展公示。

第十八条 鼓励引入市场主体合作开发。农村集体经济组织可将零星、分散的留用地交由所属经联社进行集中连片开发和统一经营管理。农村集体经济组织经依法表决通过，可引入市场主体合作开发留用地按照区规划和自然资源部门出具的规划条件，研究提出留用地合作开发方案，通过公共资源交易平台或区集体资产交易服务平台公开选取合作开发主体；涉及留用地使用权转移的，凭成交确认书确认合作开发主体，并按本办法规定办理相关手续。

第十九条 被征地农村集体经济组织可申请政府收储出让留用地。即将国有性质留用地交由政府收储，按规划用途实行公开出让，被征地农村集体经济组织可以与受让人合作开发留用地，并分享留用地市场收益。存在征地未收地但已核定或兑现留用地指标问题的，在该问题解决前不予受理留用地收储开发相关申请。

属于集体性质的留用地需先申请办理征收手续后方可适用收储出让模式。

申请留用地收储出让的被征地农村集体经济组织必须承诺其已被核定的留用地指标中的自持比例原则不少于 30%，不得以转让、作价入股、股权交易等方式转移使用权。

在公平公正、充分协商的基础上，依法依规实施留用地收储出让，提高留用地开发和使用效率，在扣除政府各类公共和市政设施配套投入后，落实被征地农村集体经济组织补偿，合理保障农村集体经济组织和各级政府多方共同利益。

第二十条 留用地的收益应主要用于以下方面：

- （一）缴纳养老保险和医疗保险费用；
- （二）公益性福利事业；
- （三）被征地农村集体经济组织基础设施建设；
- （四）发展集体经济；
- （五）增加被征地农村集体经济组织和被征地农村集体经济组织成员收入；
- （六）其他符合被征地农村集体经济组织财务管理相关规定的支出。

留用地的收益资金必须设专账管理，并定期向被征地农村集

体经济组织成员公布收益使用情况。对留用地的相关资产、收益、支配的管理，按照集体财务管理相关规定执行。

所在街道办事处（镇政府）负责对资金的使用进行监督，获得资金的被征地农村集体经济组织必须配合所在街道办事处（镇政府）的监督工作。

第五章 留用地的监管

第二十一条 积极预防和处置闲置留用地。农村集体经济组织应当按照供地文件规定的时限对留用地进行开发建设，确不具备自主开发能力，又无法引入市场主体合作开发的，应当及时按程序组织留用地入市流转，或交由政府收储并公开出让后按约定返还物业、折算货币补偿。对于超期未开工的留用地，区规划和自然资源部门应合理规定开竣工时间，切实履行开竣工督促职责，避免产生新的闲置土地；对于已构成闲置的留用地，应当依法依规进行处置，按规定收回留用地使用权后转以折算货币、置换物业方式落实补偿的，须缴纳土地闲置费。

第二十二条 加强合同及社会信用管理。留用地出让、转让、出租等合同中，应当就规划条件、动工开发及竣工时间、闲置处置、土地闲置费收缴、土地使用权收回以及产业准入、投产时间、投资强度、产出效益、节能环保、运营监管、违约责任等内容作出明确约定，并依约实行土地全生命周期管理。农村集体经济组织、留用地合作开发主体未按法律法规及出让、转让、出租等相关合同约定进行开发的，应当承担违法违规及违约责任，并

按规定由有关部门将其行为纳入社会信用管理，对其实施联合惩戒。

第二十三条 区规划和自然资源部门以经济联合社为单位建立留用地指标台账，对留用地指标的核定、使用、调剂、注销等进行动态跟踪管理。

征地单位以被征地农村集体经济组织为单位建立征地台账，配合区规划和自然资源部门对征地产留用地指标兑现进行动态跟踪管理。

各街道办事处（镇政府）应主动与区招商部门对接和推送辖内留用地信息，利用留用地承接符合条件的优质产业项目，区规划和自然资源、住房和城乡建设等相关部门应积极配合完善相关手续，促进留用地及时高效开发利用。

所在街道办事处（镇政府）、市场监管、农业农村、规划和自然资源等部门依职权对留用地开发利用进行监管。经济联合社应定期向所在街道办事处（镇政府）报送留地上集体物业建设、确权及各经济合作社留用地指标使用情况。留用地开发利用不得侵犯农村集体经济组织合法权益。

第六章 附则

第二十四条 纳入城市更新改造的留用地，参照市、区城市更新政策相关规定处理。

第二十五条 依法收回国有农场（含华侨农场）、林场土地，因失地职工确有需要安置留用地的，参照本办法执行。

第二十六条 本办法实施前已签订征地协议或留用地协议，明确留用地落地相关事项的（留用地核算比例、留用地交地标准等），仍按已签订的相关协议执行，本办法实施前未明确留用地相关事项的，参照本办法执行。

第二十七条 本办法自印发之日起施行，有效期1年。相关政策更新的，以最新政策规定为准。《广州开发区 广州市黄埔区集体经济发展留用地管理办法》（穗埔府规〔2024〕7号）同步废止。

公开方式：主动公开

抄送：广州开发区党工委、黄埔区委各工作部门，区人大办，区政协办，
区人武部，区法院，区检察院，各人民团体，各直属国有企业。

广州市黄埔区人民政府办公室

2026年4月30日印发
