

# 石狮市人民政府文件

狮政综〔2018〕2号

---

## 石狮市人民政府关于印发《石狮市 历史遗留征地后未建安置地处置指导意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，  
市直有关单位：

《石狮市历史遗留征地后未建安置地处置指导意见》已经  
2017年市政府第17次常务会议研究通过，现印发给你们，请认  
真贯彻执行。

石狮市人民政府

2018年1月11日

（此件主动公开）

# 石狮市历史遗留征地后未建安置地处置指导意见

为妥善解决历史遗留征地后未建安置地处置问题，落实被征地农民福利性住房安置政策，加快推进城乡一体化进程，根据《土地管理法》、《城乡规划法》、《城市房地产管理法》等法律法规，结合我市实际，制定指导意见如下：

## 一、类别界定

历史遗留征地后未建安置地，俗称“未建回批地”，是指在土地征收过程中已在征地协议书中明确返还用地面积，主要用于兴办各类工商企业、兴办公共设施和公益事业、兴建村（社区）居民住宅的土地。未以征地协议书明确约定的，或属村（社区）集体的预留集体发展用地，不属征地后安置地范畴。

以单幢店面形式给予明确回批位置的安置地，称为单宗安置地；以成片划定回批地范围形式给予明确回批位置的安置地，称为连片安置地；在征地协议书中已明确回批面积、未明确回批位置的安置地，称为未落实安置地。

单宗安置地和连片安置地的区分，以签订征地协议书时明确的回批地位置图为准。连片安置地后来以单幢店面形式进行建设方案设计的，仍属连片安置地。

## 二、处置办法

根据历史遗留征地后未建安置地的不同类别，实行分类处置。

### （一）政府征收

原安置对象已不具备建设意愿的未建安置地，经安置地所属村（社区）居民代表大会或村（社区）居民大会研究同意，并公示无异议后，可通过属地镇人民政府（街道办事处）向市政府申请分期分批征收。未建连片安置地以及因不符合规划无法给予批准建设的安置地，原则上由市政府分期分批征收。镇人民政府（街道办事处）、村（社区）联合对拟征收的土地及地上物权属、面积、用途、四至范围等情况进行实地调查核实，配合做好土地征收报批相关手续，由市国土规划和房产管理局上报省政府批准土地征收。土地征收补偿标准由各镇人民政府（街道办事处）按评估方法或参照历史征收回批地价格会同村（社区）就征收补偿价格进行洽商，形成初步意见后上报市政府研究。

### （二）等价置换安置房

鼓励未建安置地所在村（社区）集体经济组织与安置户协商一致，经属地村（社区）居民代表大会或村（社区）居民大会研究同意，并公示无异议后，通过镇人民政府（街道办事处）向市政府申请以未建安置地等价置换安置房。未建安置地价值按上述

安置地征收补偿办法经属地镇人民政府（街道办事处）与村（社区）协商一致并报经市政府同意后确定，安置房价值由福建石狮城市建设集团有限责任公司委托具备相应资质的房地产评估机构进行评估确定，安置地与安置房价差由市政府与属地村（社区）居委会以货币形式互补。置换后，镇人民政府（街道办事处）应督促相关村（社区）居委会做好后续的安置房分配工作，及时推进安置房权属登记工作。各镇人民政府（街道办事处）、村（社区）应配合做好安置地征收报批相关手续。

### （三）符合条件的允许建设

1. 未建单宗安置地报批建设。在权属清晰、符合《石狮市全域一体空间统筹规划》、《石狮市土地利用总体规划》及土地相关法律法规的前提下，支持未建单宗安置地按程序申请办理基建审批手续后开工建设。未办理用地手续的未建单宗安置地一律以使用集体土地方式供地，土地用途为住宅用地（宅基地），并在不动产登记证书记事栏中注明“土地来源为征地后安置地，不得违规改变用途，不得违规转让、出租、抵押集体土地使用权”。

单宗安置地已部分建成、申请续建的，在申请办理基建审批手续前，需委托具备房屋建筑结构安全检测鉴定资质的单位对建筑物原有结构进行现场踏勘，出具有明确结论的续建项目可行性意见书。经检测鉴定不存在结构安全隐患的和续建项目可行性意

见书认为适合续建的，建设单位（代建单位）可将建筑结构安全检测鉴定报告报送市交通和城市建设局备案后，申请办理基建审批手续。

单宗安置地原则上按临 26 米及以上道路地块容积率 6.5、其余地块容积率 5.125 进行控制，视申请建设位置及周边已建建筑具体情况而定。

2. 未建连片安置地代建回购。对未建连片安置地适宜作房地产项目开发的，鼓励参照“湖滨曾坑厝头模式”，以代建回购方式进行处置。即由政府完成土地征收手续后附带安置房规划设计方案进行土地公开拍卖，建成后由政府全部或部分回购房屋移交给安置户。具体申请办理流程如下：

（1）镇人民政府（街道办事处）、村（社区）提出未建连片安置地代建回购方案，包括代建回购的安置地征收安置方案、安置房设计方案、安置房分配方案、代建成本意见等，送市国土规划和房产管理局审核后报市政府审批。

（2）市国土规划和房产管理局将宗地整合后上报省政府批准农用地转用和土地征收。

（3）市国土规划和房产管理局制定宗地拍卖出让方案，镇人民政府（街道办事处）制定《回购房买卖协议》报市政府批准。

（4）拍卖成交后，由市国土规划和房产管理局与开发商签订土地出让合同，镇人民政府（街道办事处）、村（社区）与开发商三方签订《回购房买卖协议》。

（5）镇人民政府（街道办事处）、村（社区）与开发商配合做好后续的房屋回购、分配事宜。

#### （四）未落实安置地的处置办法

未落实安置地属地镇人民政府（街道办事处）应明确安置地位置、面积，抓紧开展土地征收，落实安置政策。确实无土地用于安置，或安置户已不具备建设意愿的，可报经市政府同意后，参照本指导意见的未建安置地征收或置换安置房办法处置。

### 三、工作要求

（一）各镇人民政府（街道办事处）收集完整相关批文、会议纪要、征地协议书、征地范围图、回批地位置图等材料，统一报送至市国土规划和房产管理局审核确定安置地类别。

（二）各镇人民政府（街道办事处）制作辖区未建安置地分布图，采取一村一策的办法，根据未建安置地类别、地理位置、规划条件等情况，在与所属村（社区）充分协商的基础上，逐宗提出分类处置办法，报市国土规划和房产管理局审核并经市政府批准后组织实施。

（三）位于市区规划区范围内（湖滨街道、凤里街道、宝盖镇和灵秀镇辖区）的未建安置地，不得建设单家独院的房屋。

（四）未建安置地规划建设方案未通过审核审批的，视为不符合城市规划，不得批准建设，按本指导意见的未建安置地征收或置换安置房规定办理。

（五）对不满足规划条件无法批准建设而安置对象不愿选择其他处置办法的，由属地镇人民政府（街道办事处）统一择址另行安置。确实无地另行安置的，由属地镇人民政府（街道办事处）负责进行说服动员。

四、我市之前相关规定如与本指导意见有冲突的，按本指导意见执行。

五、本指导意见由市国土规划和房产管理局负责解释。

六、本指导意见自印发之日起实施。

---

抄送：市委办、人大办、政协办、纪委办。

---

石狮市人民政府办公室

2018年1月11日印发

---