

浦东新区高东镇人民政府文件

浦高东府（2023）14号

关于印发《高东镇带征土地管理办法 （2023年修订版）》的通知

机关各部门、杨园社区、各事业单位、各居村、镇属企业：

为促进土地资源的合理利用，进一步健全带征土地管理制度，经研究，现将《高东镇带征土地管理法（2023年修订版）》印发给你们，请认真遵照执行。

上海市浦东新区高东镇人民政府

2023年5月9日

高东镇人民政府办公室

2023年5月12日印发

高东镇带征土地管理办法

(2023 年修订版)

为促进土地资源的合理利用，健全带征土地管理制度，根据《中华人民共和国土地管理办法》、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理办法〉办法》、《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166号）等有关规定，结合本镇实际，制定《高东镇带征土地管理办法》（以下简称“本办法”）。

一、带征土地含义及权属

本办法所称“带征土地”系指由建设主体在征收土地时出资带征的下列土地：

1. 因征地撤销生产队建制而剩余的土地；
2. 受征地影响造成无法耕作的零星土地；
3. 其他必须带征的土地。

带征土地的所有权属于国家，任何单位（包括带征土地单位）和个人不得擅自占用、出租或者转让。

二、适用范围

高东镇行政范围内的带征土地、由于征收动迁等原因收储后暂未按规划实施的国有土地、农村集体经济组织所属“拆而未征的”的集体土地等的管理和使用适用本办法。

三、职责分工

为有效集约利用带征土地，提升带征土地管理成效，成立高

东镇带征土地工作领导小组，领导小组下设带征土地管理办公室（以下简称“管理办公室”），成员单位职责分工如下：

1. 管理办公室是本镇范围内带征土地的管理主体、责任主体，作为施行本办法的主管部门，负责临时用地的规划安排、产业招商导向、制定管理机制、接收用地申请、用地决策、日常巡视等事项。

2. 高东镇纪委（监察办公室）作为施行本办法的监督部门，负责对带征土地管理、使用过程的合规性实施监督、调查、处置。

3. 高东镇经济发展办公室负责联系与沟通业内企业，协助用地单位办理临时用地手续，统计汇总用地单位年度税收情况。

4. 高东镇城镇运行管理办公室负责临时用地范围内加油、燃气等设施的检查和监督整改工作。

5. 高东镇综合行政执法队负责委派工作人员对临时用地进行日常巡查，处置涉嫌违法用地案件并提供执法保障。

6. 高东镇城市运行管理中心（应急管理中心）负责临时用地范围内生产经营安全检查和监督整改工作。

7. 高东镇“无五违”居村创建办公室负责处置临时用地内涉嫌违法用地、违章建筑等整治拆除工作。

8. 浦东新区规划和自然资源局第二管理所作为施行本办法的数据信息管理单位，负责本镇带征土地基础数据信息管理及变更工作，并建立动态管理机制。

9. 高东企业（集团）有限公司负责与临时用地单位签订用地

协议，检查、监督临时用地单位严格履行协议约定。

10. 物流行业协会协助联系与沟通业内企业，协助用地单位办理临时用地手续。

四、分类管理

1. 对基本保持土地带征前建设用地原状的带征土地，由管理办公室按行业规定采取相应管理措施实施管理。

2. 对暂不具备条件利用、需保持耕种原状的带征土地，由带征土地所在村委负责日常巡查、看护，保持现状并组织耕种，今后在带征地使用时应无偿退出。

3. 对已拆平、但暂不具备条件利用的带征土地，日常管理由高东企业（集团）有限公司以看护为主，可设立围墙圈围。

4. 对经政府部门批准临时使用的带征土地以及按照《关于浦东新区对带征土地先行实施生态绿林地建设的操作办法》（浦环〔2019〕92号）规定实施临时绿化和造林的带征土地，由镇人民政府相关部门和单位负责组织、监督临时用地单位做好日常管理工作，明确无偿退出的相关要求，不得影响今后带征土地按规划用途供应土地，其中实施临时绿化和造林的带征土地原则上不涉及绿地、林地指标占补平衡。

5. 因征收动迁等原因收储后暂未按规划实施的国有土地，征地区单位需与本镇签订委托管理协议，管理和使用方式参照本办法。

6. 农村集体经济组织所属“拆而未征的”的集体土地，临时使用期间的管理和使用方式参照修订后的带征地管理办法。土地

收益的 50%上缴镇财力，另 50%作为土地管理费划拨至农村集体经济组织，土地管理费不低于集体土地流转费平均水平。

7. 其他情形按有关规定进行日常管理。

五、临时使用原则

1. 自 2020 年 11 月 17 日起，高东镇行政范围内的带征土地临时使用原则上仅限于公益性项目，不再新增经营性项目。

2. 各类临时用地单位原则上要将企业注册地以及相关税收落户本镇。

3. 为解决历史遗留问题及缓解带征土地日常管理资金压力，因地制宜地合理、高效使用带征土地，《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166 号）施行前已临时使用的带征土地，原则上可继续临时使用。

4. 因社会治理、重大工程建设项目施工、民生保障类项目过渡等需临时使用带征土地的，经管理办公室初步审核后报区规划资源局，经区规划资源局、区城管执法局、行业主管部门等单位联合会审同意，签订临时使用协议后，方可使用带征土地。带征土地的临时使用，应当符合“五违四必”环境综合整治、河道整治等行业部门的要求，不得影响市容环境和妨碍居民生活。

5. 原则上，S20 外环线内不得新增并逐渐退租用作物流堆场、集卡停车场的场地。

六、临时使用要求

1. 各类带征土地在按规划用途供应土地前及临时使用期间，

临时用地单位未经审批不得在带征土地上修建永久性建筑物、构筑物和其他附着物，不得实施地面固化工程，不得影响市容环境和妨碍居民日常生活。临时使用的带征土地及地上临时建筑物、构筑物和其他附着物，不得转让、转租、抵押。

2. 《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166号）施行前已使用的带征土地，临时用地单位须缴纳协议约定的用于恢复土地原貌的押金以及用于整改解决安全、环保事项的风险抵押金后方可使用。

七、临时使用协议的管理

（一）经营性临时使用协议

《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166号）施行前已使用的带征土地，临时使用协议按以下方式执行：

1. 签订协议。本办法实施之日起，高东企业（集团）公司与临时用地单位签订的临时使用协议，协议起止日均按自然年1月1日至同年12月31日签订。临时使用协议应当载明以下内容：①双方名称；②地块位置、四至范围和面积；③地块用途；④用地协议年限；⑤租金及支付方式；⑥用于恢复土地原貌的押金；⑦协议双方的权利、义务和违约责任；⑧地块的交付时间和条件；⑨争议解决方式；⑩协议双方约定的其他事项。协议签订后，临时用地单位不得转让、转租、抵押。

若次年有继续使用意向的，应在协议到期日前60天，由临时

用地单位提出申请，由高东企业（集团）公司根据实际使用和管理情况出具意向书报管理办公室，由管理办公室按本办法相关规定同意后方可继续使用。协议期限到期后，若临时用地单位不再继续使用的，应在协议到期日前60天书面告知高东企业（集团）公司，按期恢复土地原貌，土地交还责任主体。

2. 终止协议。有下列情形之一的，高东企业（集团）公司须提前终止协议：①因公共利益需要使用土地的；②因实施城市规划需要使用土地的；③临时用地单位有违约、违规情况的；④发现临时用地单位存在转让、转租等违规情况的；⑤其他应当终止协议的情况。提前终止协议的，由高东企业（集团）公司提前60天告知临时用地单位，临时用地单位应在收到告知书之日起60天内，无条件恢复土地原貌，土地交还管理主体。土地恢复工程经管理办公室验收通过后，高东企业（集团）公司应退还押金，并按比例退还租金。

（二）公益性临时使用协议

《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166号）施行后新增的临时用地，须经管理办公室审核后报区相关部门，会审通过后方可签订临时使用协议。此类临时使用协议的签订及终止协议的流程均按本办法中“经营性临时使用协议”的相关规定执行。

八、场地租金、押金

（一）经营性临时使用协议

1. 租金：用作堆场、堆物、停车场等用途的水泥硬化场地及非硬化场地，年租金按场地基础租金+年税收叠加计算，基础租金按汇款方式收取，叠加税收部分可按银行汇票等方式收取。叠加亩均税收实际形成的镇财力可抵扣同等额度的年租金，抵扣上限至年基础租金额度为止。基础租金和叠加税收指标每年由管理办公室根据实际情况确定。

若用地单位叠加亩均税收形成的镇财力连续两年未达 1 万元，则第三年租金在当年基础租金上增加 2 万元/亩。

2. 押金：水泥硬化场地押金为 15 万元/亩，按每年 5 万元/亩分 3 年支付；非水泥硬化场地押金为 7.5 万元/亩，按每年 2.5 万元/亩分 3 年支付。若 3 年内提前终止协议或协议到期不再续签协议的，临时用地单位须先行支付剩余未付押金，按期恢复土地原貌，土地交还管理主体。

（二）公益性临时使用协议

1. 租金：因社会治理、重大工程建设项目施工、民生保障类项目过渡等公益性临时使用带征土地的，年租金原则上参照堆物使用场地年基础租金标准收取。

2. 押金：水泥硬化场地押金为 15 万元/亩；非水泥硬化场地押金为 7.5 万元/亩。协议签订后一次性支付。

九、安全、环保风险抵押金

为提高临时用地单位安全生产意识，强化落实带征土地环境保护责任制，尽最大限度减少安全、环保事故，临时用地单位须

建立带征土地安全生产、环境保护管理制度并明确责任人。临时用地单位须在临时使用协议签订后 10 个工作日内向高东企业（集团）公司缴纳安全、环保风险抵押金。风险抵押金按临时使用协议中约定的实际使用面积一次性收取，收取标准为：签订经营性临时使用协议的使用面积 0.1 亩-20 亩（含）的 10 万元；协议使用面积 20.1 亩及以上的 30 万元。签订公益性临时使用协议的不限使用面积，按 5 万元标准收取。风险抵押金额须在临时使用协议中明确，缴纳后纳入专账储存管理，不计利息。若临时用地单位使用期间未发生安全、环保事故，使用到期后 15 个工作日内全额返还；若临时用地单位使用期间存在安全、环保隐患或发生安全、环保事故，临时用地单位须根据管理单位要求实施整改，逾期未完成整改则全额扣除风险抵押金用于整改解决安全、环保事项。临时用地单位须在扣除风险抵押金后 10 个工作日内按协议约定的风险抵押金额补缴，若逾期未补缴或临时用地单位被 3 次扣除风险抵押金，管理办公室有权在任意时间无条件解除临时用地协议。若临时用地单位使用期间发生严重安全、环保事故，管理办公室可实行“一票否决制”，即在用地单位处置完相关事故后无条件解除临时用地协议，风险抵押金不予返还。

十、租金的管理和使用

租金的收入，由高东企业（集团）公司代为收取并纳入专账储存管理，原结余的租金一并纳入专账，每财政年度清算后纳入镇财政部门统筹管理；租金的支出，由管理办公室统筹安排使用，

可用于带征土地的日常管理,也可用于带征土地周边区域的环境改善、基础设施建设和对相关村委的转移支付,由镇财政部门纳入预算管理。

十一、押金的管理和使用

临时用地单位须在临时使用协议签订后 10 个工作日内向高东企业(集团)公司缴纳用于恢复带征土地原貌的押金,押金纳入专账储存管理,但不计利息。临时用地单位使用到期后按相关要求恢复土地原貌,押金在镇职能部门验收合格后 15 个工作日内全额返还。若临时用地单位使用到期后未按相关要求恢复土地原貌的,押金不予返还,用于恢复带征土地原貌。

十二、监督、监管责任

对在落实带征地监管工作中有下列情形之一的,高东镇纪委(监察办公室)按照有关规定进行问责:

1. 未履行本实施意见职责和要求的,或者履职不到位的。
2. 对本行政区域内发生的违法、违规占用、使用、转租带征土地或新增违法违章建筑,未及时制止,造成不良影响或者国有资产较大损失,负有直接责任和领导责任的。
3. 违规插手、干预带征土地使用和违法违规占用、使用带征土地案件处理的有其他应当问责情形的。

十三、其他

用地单位原则上可通过招商平台或自主引入其他企业落户本镇后,在经管理办公室允许的经营范围内联合经营,但不得以

转租的形式脱离实际用地状态。管理办法修订后，镇属集体用地单位名下若有新引入的用地单位，须经管理办公室审核通过后使用，新进用地单位不适用税收抵扣租金。用作经营性配套使用的地块相关未尽事宜由带征地工作领导小组通过“一事一议”的方式决策处理。

享用抵扣租金的用地单位可自行在抵扣租金或享用其他财政扶持政策中二选其一

十四、施行时间

本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行,《高东镇带征土地管理办法（2021 年修订版）》同时废止。若浦东新区后续出台新的带征地管理办法，则按新办法另行实施。

