

# 梅州市自然资源局文件

梅市自然资〔2023〕1号

## 梅州市自然资源局关于印发《梅州市乡村 产业项目点状供地实施细则》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅相关单位：

《梅州市乡村产业项目点状供地实施细则》已经梅州市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，可向我局反映。



# 梅州市乡村产业项目点状供地实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善我市乡村产业用地保障政策体系，助力乡村产业振兴，推进城乡融合发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国乡村振兴促进法》《中华人民共和国城乡规划法》《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）等法律法规和文件精神，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 本市行政区域内的乡村产业项目及其配套的基础设施和公共服务设施建设，确需在城镇开发边界外使用零星、分散建设用地，且单个项目建设用地面积不超过30亩的，可适用本细则实施点状供地。

**第三条** 点状供地适用以下乡村产业项目：现代种养业、农产品加工流通业、乡村休闲旅游业、乡土特色产业、乡村信息产业及乡村新型服务业等。点状供地不适用以下项目：选址位于相关规划确定的禁止建设区、建设用地涉及占用永久基本农田或突破生态保护红线的项目，不符合国家和省的法律法规以及相关产业政策规定的项目，商品住宅和别墅类房地产开发项目。

**第四条** 点状供地项目的报批和监管遵循精简流程、分类施策、同步办理、属地监管的原则。

**第五条** 市、县（市、区）政府统筹乡村休闲旅游、农产品加工流通等乡村产业规划安排，组织相关部门开展实地踏勘，制定点状供地年度计划。每年12月前，各县级自然资源部门（含市自然资源局各分局，下同）应经当地县（市、区）人民政府同意后，向市自然资源局提出下一年度拟实施点状供地项目计划申请，申请内容详见《××县（市、区）年度点状供地项目计划申请表》。市自然资源局在每年3月前，会同市农业农村、发展改革、文化广电旅游等部门对各县（市、区）点状供地年度计划初审后报市人民政府审定，形成全市年度实施点状供地项目计划。原则上经批准纳入全市年度点状供地项目计划的项目，方可实施。

点状供地项目实行总量控制，各县（市、区）原则上每年不得申请超过2个项目，全市每年原则上批准实施不超过10个项目，具体视省级准予项目数量和各县（市、区）实施情况逐年调整。

**第六条** 点状供地项目“1+N”实施方案报批和并联实施机制。

乡村产业项目需要实施点状供地的，由该项目行业主管部门向当地县级自然资源部门提出申请，涉及多个行业主管部门的项目可联合申请，并配合县级自然资源部门编制《点状供地项目实施方案》，实施方案内容详见《××点状供地项目实施方案参考提纲》。

各县（市、区）人民政府建立点状供地项目联合评估论证和审查小组，审查小组办公室设在县级自然资源部门。审查小组办

公室组织同级发展改革、生态环境、住房城乡建设、水务、农业农村、文化广电旅游体育、林业等部门对《点状供地项目实施方案》进行评估论证、开展联合审查。经联合审查通过的，提交县（市、区）人民政府审批。经县（市、区）人民政府审定后，提交市自然资源局备案。

《点状供地项目实施方案》经审批后，各职能部门按规定并联办理调规、报批等业务，符合供地条件后按规定实施供地。调规、报批等业务未通过的，已审定的《点状供地项目实施方案》自行失效。

## 第二章 规划管理

**第七条** 各级人民政府应将乡村产业用地纳入国土空间规划体系，可在乡镇国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的城乡建设用地规模，优先用于保障点状供地项目建设。所需规模由各县（市、区）人民政府统筹调整，并通过拆旧复垦产生新的预留建设用地规模，优先用于满足乡村振兴发展建设需要。点状供地项目确需使用预留城乡建设用地规模的，在《点状供地项目实施方案》中注明，编制预留城乡建设用地规模审批表按程序报批并备案，各县（市、区）预留城乡建设用地规模使用量在相应的县（市、区）国土空间规划城乡建设用地规模台账中核减。

**第八条** 点状供地项目的国土空间规划方案经批准后，将依法落实到县、镇级国土空间规划和村庄规划并更新对应数据库。

### 第三章 用地审批

**第九条** 各级人民政府每年安排不少于 10% 的新增建设用地计划指标，保障乡村振兴(含乡村产业)用地需求，优先保障农业产业园、科技园、创业园、助农服务综合平台和镇村助农服务中心建设用地，支持现代农业园区和助农服务体系建设。加大存量集体建设用地的盘整力度，将土地综合整治、宅基地整理、村庄拆改等盘整出的建设用地空间优先用于乡村振兴发展需求。

**第十条** 点状供地项目应优先使用存量建设用地，提高存量建设用地利用效率和效益。

确需使用新增建设用地的，由县（市、区）人民政府持已审批的《点状供地项目实施方案》向市自然资源局申请新增建设用地计划指标。经市农业农村部门认定属于农村新产业新业态（农产品精深加工、休闲农业、乡村旅游、农村家庭手工业、体验农业和创意农业）的，使用广东省新产业新业态专项指标；其他类型点状供地项目，应使用当年处置存量土地核定的年度计划指标。

点状供地项目涉及占用林地的，由县（市、区）人民政府持已审批的《点状供地项目实施方案》按相关申请流程报市林业部门申请林地指标。市林业部门按《广东省占用征收林地定额管理办法》规定优先安排占用林地定额。

因项目业主单位自行终止实施点状供地项目建设的，已分配使用的用地指标由市收回统筹。

**第十一条** 点状供地项目可结合实际使用国有建设用地、集体建设用地、国有农用地或未利用地或按原用途使用土地，分别按照征转合一、征转分离、不征不转、“三旧”改造的方式办理用地审批手续。在建设用地使用上遵循“建多少、转多少、征多少”的原则，按项目需求编制《点状供地项目实施方案》，明确建设用地红线。

需要办理农用地和未利用地转用、土地征收手续的，由县（市、区）人民政府持已审批的《点状供地项目实施方案》及相关报批材料提交市自然资源局。市自然资源局按规定流程办理用地审核手续。

需要办理林地审批手续的，由县（市、区）人民政府持已审批的《点状供地项目实施方案》及相关报批材料按规定流程提交林业部门。林业部门按规定流程办理林地审批手续。

**第十二条** 点状供地项目范围内建设用地原则上按建筑物落地面积垂直开发，涉及占用耕地的，须严格按“占一补一、占优补优、占水田补水田”原则落实耕地占补平衡；落实耕地占补平衡所需的耕地指标、水田指标、粮食产能指标由县级政府予以解决。未纳入建设用地开发范围的，可按原用途管理。

**第十三条** 点状供地项目用地符合以下情形的，可由项目开发主体与土地权利人签订土地使用合同，明确种植、养殖、管护、修复和经营等关系，按原用途管理：

（一）农牧渔业种植及养殖用地、生态保留用地；

(二) 不涉及占用永久基本农田、不破坏耕作层、不直接固化地面、不改变土地用途的生态景观、栈道、观景平台、公共厕所、停车场等乡村产业项目配套的基础设施和公共服务设施用地。

项目区内的农村道路、农业设施、直接为林业生产服务的工程设施按该设施建设相关规定管理。占用耕地的，必须严格按照规定落实耕地进出平衡。

## 第四章 土地供应

**第十四条** 《点状供地项目实施方案》经审批并履行调规、报批手续、符合供地条件后，由市、县人民政府组织相关职能部门依法办理供地手续，其中梅江区项目具备供地条件后，由梅江区人民政府函请市自然资源局启动办理供地手续。

**第十五条** 点状供地项目以项目范围为单位供地，项目范围为单个地块的，按建设地块单个出具建设用地规划条件并供地；项目范围为多个地块的，应结合实际需要整体规划建设，合理确定不同地块的面积、用途，按建设地块搭配或组合为一宗地整体出具建设用地规划条件并供地。点状供地项目规划条件出具可采取“详细规划+规划许可”的方式办理，对点状用地项目整体出具容积率、建筑密度等规划指标。

**第十六条** 点状供地项目应在项目实施方案中明确多种规划用途混合的类型和比例，并可按规划主导用途（计容建筑面积占项目总计容建筑面积比例最大的用途）对应的用地性质确定供

地方式。

**第十七条** 点状供地项目可按以下方式供地：

（一）项目范围内建设用地符合《划拨用地目录》的，可按划拨方式供地。

（二）工业、商业用地或用途混合且包括工业、商业用地等经营性用地须以招拍挂方式公开出让（按“三旧”改造政策可协议出让的除外）。

（三）鼓励采取弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合等方式供地。

**第十八条** 点状供地项目可按规定合理设定供地前置条件，带项目实施方案供应土地，并将相关行业主管部门提出的产业类型、标准、形态及规划条件、建筑标准、节地技术、公建配套、用途变更、分割转让限制等要求，与履约监管责任、监管措施、违约罚则等内容一并纳入供地方案、土地出让合同或划拨决定书。

**第十九条** 根据土地供应政策要求、“农业+”多业态发展需求及土地估价结果，综合确定乡村产业用地的土地用途和出让底价。混合用地出让最低价不得低于相应地段各用途对应基准地价乘以其比例之和的 70%。

## 第五章 不动产登记

**第二十条** 点状供地项目以宗地为单元确权登记发证，可按项目实际管理的需要，将多宗地整体打包一次性申请不动产登记。



因地块调整导致实际用地发生变化的，须根据相关审批文件和土地勘界报告等材料确权登记发证。对办理土地征收手续的生态保留用地，按照国有农用地或未利用地确权登记发证。

**第二十一条** 点状供地项目产权原则上应整体持有，除法律法规、土地划拨决定书及出让合同明确规定或约定外，不得将点状供地项目范围内的建设用地进行分割转让或抵押。

点状供地项目办理供地手续时，应对分割转让及抵押的限制予以明确，并在不动产登记簿和产权证书的附记栏上对宗地的权利限制予以注记。

## 第六章 供后监管

**第二十二条** 土地划拨决定书及出让合同应当明确土地开发利用时限、开竣工续期条件，保障项目整体、长期开发运营。

**第二十三条** 各县（市、区）人民政府应当按照“谁提出、谁监管”的原则，组织相关职能部门对点状供地项目实行全要素、全过程的联合监管，并督促项目开发主体按照土地划拨决定书及出让合同的规定或约定动工开发建设。

**第二十四条** 点状供地项目须按规定办理施工许可证等报建手续。点状供地项目由各县（市、区）住房城乡建设主管部门牵头会同发展改革、自然资源、农业农村、文化广电旅游体育和林业等部门进行联合竣工验收。项目开发主体须凭联合竣工验收通过的证明文件及其他法定材料按规定办理建筑物的不动产登

记。

**第二十五条** 对点状供地项目构成土地闲置的，各级自然资源等有关部门应按照法律法规、土地划拨决定书及出让合同的规定或约定进行处理处置，收缴土地闲置费、收回土地使用权或主张违约责任。

**第二十六条** 各县级自然资源部门应当会同有关部门对辖区点状供地项目实施情况进行定期评估并形成年度评估报告，经同级人民政府同意后于下一年度1月10日前报市自然资源局。

## 第七章 职责分工

**第二十七条** 各县（市、区）人民政府负责审定本行政区域内年度点状供地项目计划，负责审批《点状供地项目实施方案》，负责统筹协调有关部门共同推进本行政区域内点状供地项目申报及实施工作。

**第二十八条** 县（市、区）职能部门履行以下职责：

（一）自然资源主管部门：负责会同发展改革、生态环境、住房城乡建设、水务、农业农村、文化广电旅游体育、林业等有关部门对拟实施点状供地的项目范围进行实地踏勘和综合评估论证、开展联合审查；负责办理供地手续；负责对涉嫌闲置的进行处置；负责对出让合同违约的追究违约责任；配合住房城乡建设部门对点状供地项目进行联合竣工验收。

（二）农业农村主管部门：负责对涉农点状供地项目进行认

定；对点状供地项目涉农设施建设和经营行为进行监管；配合自然资源主管部门审核《点状供地项目实施方案》，配合住房城乡建设部门对点状供地项目进行联合竣工验收。

（三）文化广电旅游体育主管部门：负责对涉及旅游点状供地项目进行认定；对点状供地项目涉及旅游设施建设和经营行为进行监管；配合自然资源主管部门审核《点状供地项目实施方案》，配合住房城乡建设部门对点状供地项目进行联合竣工验收。

（四）住房城乡建设主管部门：负责牵头会同发展改革、自然资源、农业农村、文化广电旅游体育、林业等有关部门对点状供地项目进行联合竣工验收；配合自然资源主管部门审核《点状供地项目实施方案》。

（五）发展改革、生态环境、水务、林业主管部门：负责配合自然资源主管部门审核《点状供地项目实施方案》，配合住房城乡建设部门对点状供地项目进行联合竣工验收。

**第二十九条** 市发展改革、生态环境、自然资源、住房城乡建设、水务、农业农村、文化广电旅游、体育、林业等有关部门根据自身职能，对《点状供地项目实施方案》中涉及的相关报批事项履行审核或审批手续。

## 第八章 附 则

**第三十条** 本细则自2023年2月13日起施行，有效期3年。本细则实施期间，如与国家及省出台的新规定相抵触的，按国家和省的规定执行。

附件 1

××县（市、区）年度点状供地项目计划申请表

序号	项目名称	拟选址位置	项目实施面积（亩）		主导产业类型	项目预计投资额（万元）
			总面积	其中建设用地面积		
1						
2						

## XX 点状供地项目实施方案参考提纲

### 一、项目基本情况

(一) 项目的名称、位置、面积及土地利用现状等。

(二) 项目涉及规划情况(包括是否符合国土空间规划、生态功能区规划、林地保护利用规划、水土保持规划等相关规划;是否涉及规划编制、修改等)。

(三) 项目前期准备情况(包括项目建设规划方案及项目范围内的区域评估等情况;尚未进行区域评估或不能适用区域评估成果的,分别阐述水土保持、项目环评、地质灾害危险性评估及矿产资源压覆等相关评价评估情况)。

### 二、项目实施安排情况

(一) 项目的国土空间规划方案,含功能定位、规划用途、建设用地规模及其分类利用安排等。

(二) 项目的建设工程设施方案,含建筑规模、布局、功能及开发建设安排等。

(三) 项目的林地利用规划方案(可行性研究报告),含林地指标安排、生态公益林占补平衡安排、临时占用林地期满后植被复绿方案等。

(四) 项目的实施计划安排。

### 三、项目涉及土地征收、农用地和未利用地转用以及土地拟供应、使用情况

(一)项目涉及土地征收补偿情况(包括项目区内征收土地的面积、地类、权属、用地红线、补偿安置等情况,以及只征不转的国有农用地和未利用地情况)。

(二)项目涉及农用地和未利用地转用情况(包括征转合一、只转不征的农用地和未利用地转用面积、地类)。

(三)项目土地供应及使用情况(项目各规划用途分区的土地供应或使用方式、条件及要求等)。

### 四、项目实施保障措施

(一)组织保障措施(项目所在地县级以上人民政府及其有关部门在组织领导、统筹协调、配合落实等方面的措施)。

(二)资金保障措施(包括项目投资总额、资金来源以及分类使用情况等)。

(三)生态环境保护、地质灾害防治、水土保持等措施。

(四)项目监管措施(包括项目质量、工程进度、资金使用等方面的监管措施)。

### 五、项目综合效益分析

(一)项目经济平衡测算。

(二)项目投资风险及经济、社会、生态等综合效益评估。

### 六、其他需要补充说明的情况