新野县自然资源局

关于《新野县集体建设用地审批办法》

（征求意见稿）起草说明

一、背景和必要性

盘活和合理利用存量农村集体建设用地，是集约节约用地的充分体现，是满足乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设和农村集体经济组织兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业用地需求的有力保障，是贯彻落实党中央、国务院优先发展农业农村、全面推进乡村振兴的决策部署，保障农村一二三产业融合发展合理用地需求的重要举措。

为进一步加强和规范我县使用集体建设用地审批管理，明晰集体建设用地产权,保障农村集体建设用地所有者和使用者的合法权益，促进土地资源优化配置和高效集约利用，保障建设项目落地实施，依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》和《河南省实施《土地管理法〉办法》等相关法律法规和有关规定等文件精神，在对标和学习其他县市的基础上，经过多次调研、讨论，广泛征求各单位意见和建议，拟定了《新野县集体建设用地审批暂行办法》，厘清审批的范围、适合的审批事项、审批的资料和程序等事宜，为下步规范我县集体建设用地审批奠定基础。

二、制定的主要依据

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》和《河南省实施《土地管理法〉办法》。

1. 起草过程

在起草过程中，先后征求了县直有关单位的意见，向社会公开征求了意见，并参照法律、法规、规章规定制定本办法。

1. 制定的主要内容

《新野县集体建设用地审批暂行办法》共七项，分为适用范围、审批事项、申请主体、审批条件、审批资料、审批程序和附则总则。现就主要内容说明如下：

**一、适用范围**

新野县域范围内的新增集体建设用地、存量集体建设用地、集体未利用地。

存量集体建设用地是指“三调”（2019年）以来历年变更调查数据库中均为建设用地或已办理农用地转用、增减挂钩实施规划手续的集体土地。

**二、审批事项**

（一）乡镇企业、农村集体经济组织独立建设的项目，或与其他单位、个人以土地使用权入股、联营或者以集体土地作价入股等形式共同建设的项目；

（二）乡（镇）村公共设施、公益事业建设；

(三）乡村振兴项目、农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等项目以及利用本地资源开展农产品分拣、储存、初加工和发展休闲观光旅游而配套设施建设等农村一二三融合产业项目，以及对选址有特殊要求的加油（气）站、公益基础设施、旅游配套设施等项目，或有邻避要求的爆炸物仓库、粮食储备库、污水处理类项目，以及需要依托现有资源建设的农产品加工、文旅文创等项目审批。

（四）其他符合有关法律法规或政策规定使用集体建设用地使用权情形的项目审批。

**三、申请主体**

（一）所在地农村集体经济组织或其他公共利益代表；

（二）农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股联营等形式共同举办的企业或项目单位。

**四、审批条件**

（一）拟用土地产权清晰；

（二）符合国土空间规划(村庄规划)；

（三）符合产业准入要求和生态环境保护要求；

（四）符合用地控制标准；

（五）法律、法规规定的其他条件。

**五、审批资料**

1、意向用地者使用土地如涉及农用地的应报请自然资源部门办理农转用手续，并取得农转用批准文件。涉及存量建设用地的，在自然资源部门出具地类认定文件；

2、在有批准权的部门（一般是发改部门）办理立项、核准或备案手续，并取得相关文件；

3、生态环境部门办理的生态保护要求文件；

4、以入股方式使用土地的，需提供企业股权认证文件；

5、县自然资源主管部门（规划中心）依据国土空间规划出具的拟联营、入股或批准使用的集体建设用地的规划条件；

6、土地勘测定界报告；

7、用地申请（附乡镇政府审查意见、集体建设用地意向协议书、村组集体表决意见）；

8、社会统一信用代码（登记赋码证书）、法定代表人身份证复印件、授权委托书、受委托人身份证复印件；

9、建设项目总平面布置图；

10、集体建设用地使用权联营(入股)合同；

11、权属情况说明；

12、其他必要条件。

**六、审批程序**

1．项目立项。意向用地者（申请人）申请发展改革部门办理使用集体建设用地建设项目立项手续，取得项目审批（核准、备案）文件。

2、提出用地申请。意向用地者（申请人）根据所需用地集体经济组织“关于同意该项目用地的会议记录”（由该集体经济组织三分之二以上代表签字并加盖村委会公章，镇政府或办事处签署意见加盖公章，在公告栏张贴公示的远近照片各一张）写出用地申请，乡镇政府提出审查意见同时向县政府提出用地申请；

3、签订意向协议。申请人依据根据规划条件等编制集体建设用地联营、入股方案和集体建设用地使用权入股、联营意向协议；

4、批准用地。申请人持相关材料报经县自然资源部门审核同意后，由自然资源部门申报县政府批准用地；

5、签订联营（入股）合同。按照县政府的批准文件，农村集体经济组织与意向用地者签署《集体建设用地使用权联营(入股)合同》；

6、供后监管。县人民政府批准用地后，意向用地者严格按照批准要求依法依规建设，项目所在地乡镇人民政府依法依规加强监管。

**七、附则**

本办法适用于办理土地用途为工业用地、商业用地、符合农村一二三产业融合发展的仓储用地和符合乡（镇）村公共设施、公益事业要求的公共管理与公共服务、公用设施用地等。农村集体经营性建设用地允许入市后，鼓励申请主体优先通过集体经营性建设用地入市的渠道，以出让、出租、作价出资或入股等有偿使用方式取得集体建设用地使用权。

本办法实行过程中，如上级有新的政策或规定，按照新的政策或规定执行。

五、意见协调情况

《新野县集体建设用地审批办法》（征求意见稿）在新野县人民政府网站公开征求意见，目前没有收到网民意见。线下征求了乡镇（街道）等多家单位意见，均未提出意见建议，认为本办法可行。

六、提请县政府研究的问题

建议提交县政府常务会议研究通过后，以县政府文件印发，为推进我县集体建设用地审批规范管理工作提供政策依据。