附件1：

河源市乡村产业项目点状供地实施细则

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 〔政策依据〕为进一步完善我市乡村产业用地保障政策体系，建立点状供地项目快速落地机制，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》《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》（粤自然资规字〔2019〕7号）等法律法规和文件精神，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 **〔实施范围〕** 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，可适用本实施细则实施点状供地。

第三条 **〔产业范围〕** 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 **〔实施原则〕** 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 **〔各级政府职能分工〕** 市人民政府负责审批市区（包括源城区、江东新区、市高新区，下同）年度点状供地计划，审批市区范围内《点状供地实施方案》。

县人民政府负责审批本行政区域内年度点状供地计划，负责审批《点状供地实施方案》，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；区人民政府（管委会）负责制定本辖区年度点状供地计划报市政府审批，负责审核《点状供地实施方案》报市政府审批，负责统筹协调有关部门共同推进本行政区域内的点状供地项目申报及实施工作。

镇（乡）人民政府（街道办事处）负责指导项目业务单位编制《点状供地项目实施方案》并出具初审意见，负责审批项目涉及的村庄规划调整方案，负责组织用地报批；负责供后巡查，监管辖区范围内用地供后建设情况。

第六条 **〔点状供地年度计划〕** 市、县人民政府要统筹乡村休闲旅游、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勘踏，制定年度点状供地计划，明确点状供地项目选址及范围、主导产业类型、开发强度、规模指标等条件。各县要将年度点状供地计划市人民政府备案。原则上纳入年度点状供地计划的方可实施供地。

第七条 **〔点状供地审批机制〕** 建立点状供地项目“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，项目业主单位向县（区）级自然资源部门提出申请。县（区）级自然资源部门会同相关部门出具《土地资源和技术控制指标清单》。项目业主单位根据清单编制《点状供地项目实施方案》报镇（乡）人民政府（街道办事处）初审，出具初审意见。《点状供地实施方案》包括项目规划设计方案、国土空间规划方案、用地报批方案、林地利用规划方案、供地方案。

市区范围内的项目，镇级初审通过后报区人民政府（管委会）审核。区人民政府（管委会）建立点状供地项目联合评估论证和审查机制，由自然资源部门牵头会同发展改革、生态环境、住房城乡建设、水务、农业农村、文化旅游、林业等部门对《点状供地项目实施方案》进行评估论、开展联合审查。经审查并经集体决策通过的，由区人民政府（管委会）将《点状供地项目实施方案》提交市区建设用地委员会审议。经审议通过的，由区人民政府（管委会）提交市人民政府审批。

各县的项目，镇级初审通过后报县人民政府审核。县人民政府建立点状供地项目联合评估论证和审查机制，由自然资源部门牵头会同发展改革、生态环境、住房城乡建设、水利、农业农村、文化旅游、林业等部门对《点状供地项目实施方案》进行评估论、开展联合审查。经审查通过的，由县人民政府经集体会议决策后作出批复。

《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，已审批的《点状供地项目实施方案》自行失效。

第八条 **〔总量控制〕** 点状供地项目实行总量控制，各县（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，额满为止。

#### 第二章 规划管理

第九条 **〔规模预留要求〕** 各级人民政府应在国土空间总体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。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，经市政府批准后按程序实施相关规划的调整。

第十条 **〔调规的审批流程〕** 点状供地实施方案经批准后，视同符合规划，并将其落实到县、镇、乡村国土空间规划。并按以下方式调规。

（一）选址不符合土地利用总体规划或城市（镇）总体规划的，由县（区）人民政府（管委会）将已审批的《点状供地项目实施方案》及调规材料提交市自然资源局申请调规。市自然资源局按相关规定及流程办理调规手续。

（二）选址不符合村庄规划的，由镇（乡）人民政府（街道办事处）在审核《点状供地项目实施方案》时连带审批村庄规划调整方案。

（三）选址不符合林地保护利用规划的，由县（区）人民政府（管委会）将已审批的《点状供地项目实施方案》及调规材料提交市林业局申请调规。市林业局按相关规定及流程办理调规手续。

经批准调规后更新国土空间规划、村庄规划数据库。

第三章 用地审批

第十一条 **〔专项指标要求〕** 各级人民政府每年须安排不少于10%的省下达年度计划指标，保障乡村振兴新增建设用地，按实际需要提高农业设施用地指标比例，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安排，支持现代农业园区和助农服务体系建设。

第十二条 **〔专项指标使用〕** 点状供地项目应优先使用历史遗留建设用地，提高存量建设用地利用效率和效益。

确需使用非建设用地的，由县（区）人民政府（管委会）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指标。经市农业农村局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，按规定使用广东省新产业新业态专项指标；其他点状供地项目经审核具备报批条件的，由市自然资源局按规定予以安排。

点状供地项目涉及占用林地的，由县（区）人民政府（管委会）持已审批的《点状供地项目实施方案》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、林地定额由市收回统筹。

**第十三条 〔用地审批方式〕** 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（区）人民政府（管委会）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批手续。

需要办理林地审批手续的，由县（区）人民政府（管委会）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林业局。市林业局按规定流程办理用地审批手续。

第十四条 **〔耕地占补〕** 点状供地项目区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；未纳入建设用地开发范围的，可作为生态保留用地合理利用。

第十五条 **〔按原用途管理的情形〕** 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。土地使用合同约定使用年限不得超过项目区内国有建设用地确定用途的最高使用年限。

第四章 土地供应

第十六条 **〔供地主体〕** 《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，由县（区）人民政府（管委会）组织相关职能部门依法办理供地手续。

第十七条 **〔供地单元〕** 点状供地项目以项目区为单位供地，项目区为单个地块的，按建设地块单个出具建设用地规划条件并供地；项目区为多个地块的，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。

第十八条 **〔供地方式确定原则〕** 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（计容建设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。

第十九条 **〔带方案供地〕** 点状供地项目可按规划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、出让合同或划拨决定书。项目实施方案具体由供地申请人负责制订。

第二十条 **〔供地方式〕** 点状供地项目可按以下方式供地：

（一）项目区内建设用地符合《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、商业用地须以公开方式出让（按“三旧”改造政策可协议出让的除外）；除上述及住宅用地外的其他用地，可以协议方式出让。

（三）鼓励采取弹性年限、先租后让等方式供地。

第二十一条 **〔地价确定〕** 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 用地登记

第二十二条 **〔登记原则〕** 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，将多宗用地整体一次性申请不动产登记。

（一）点状用地为单个地块供地的，以地块为宗地进行土地登记发证。

（二）点状用地为多个地块组合供地的，可按各地块的不同规划用途，以各地块为宗地分别进行土地登记发证；也可按项目产权的实际管理需要，对项目区内的多宗地只登记核发一个不动产权证书，备注不同地块的用途及使用年限。

第二十三条 **〔分割转让及抵押限制〕**点状供地项目产权原则上应整体持有，除法律法规、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区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上对权利限制进行备注。

第六章 供后监管

第二十四条 **〔开发利用约定〕** 划拨决定书及出让合同应当明确土地开发利用及续期条件，保障项目整体、长期开发运营。

第二十五条 **〔供后监管职责〕** 县（区）人民政府（管委会）应按照“谁提出、谁监管”的原则，组织相关职能部门、镇（乡）人民政府（街道办）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。

第二十六条 **〔竣工验收〕** 由各县（区）住房城乡建设部门牵头会同发展改革、自然资源、农业农村、文化旅游和林业等部门对点状供地项目进行联合竣工验收。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。

第二十七条 **〔闲置处置〕** 对点状供地项目构成土地闲置的，县（区）自然资源部门应按照相关法律法规进行处置，收缴土地闲置费、收回土地使用权或主张违约责任。

第二十八条 **〔惩戒措施〕** 对存在未按划拨决定书、土地出让合同及项目实施方案的规定或约定开发建设的点状供地项目，所在镇（乡）人民政府（街道办事处）两年内不得再申报点状供地项目；所涉点状供地项目使用权人纳入市“信用联合奖惩应用系统”，不再予以供应点状用地。

第七章 职责分工

第二十九条 **〔县级职能部门职责〕** 县（区）职能部门履行以下职责：

1. 自然资源部门：负责会同发展和改革、生态环境、住建、水务、农业农村、文化旅游、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；负责办理供地手续；负责对涉嫌闲置的进行处置；负责对合同违约的追究违约责任。

（二）农业农村部门：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；指导镇（乡）人民政府（街道办事处）开展涉农点状供地项目申报工作；配合自然资源部门审核点状供地项目实施方案，配合住房和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；配合自然资源部门审核点状供地项目实施方案，配合住房和城乡建设部门对点状供地项目进行联合竣工验收。

（四）住房和城乡建设部门：负责牵头会同发展改革、自然资源、农业农村、文化广电旅游等有关部门，按划拨决定书或出让合同的规定或约定对点状供地项目进行联合竣工验收；配合自然资源部门审核点状供地项目实施方案。

（五）发展改革局、生态环境、水务、林业部门：负责配合自然资源部门审核点状供地项目实施方案，配合住房和城乡建设部门对点状供地项目进行联合竣工验收。

第三十条 **〔市级部门职责〕** 市发展改革、生态环境、自然资源、住建、水务、农业农村、文化旅游、林业等有关部门：根据自身职能，对已批《点状供地项目实施方案》中涉及的相关报批手续。

第八章 附 则

第三十一条 **〔有效期〕** 本实施细则自发布之日起实施，有效期为5年。本细则实施期间，如与国家和省出台的新规定相抵触的，按国家和省的规定执行。

附件2：

市府直属有关单位名单

市发展和改革局、市工业和信息化局、市财政局、市生态环境局、市住房和城乡建设局、市水务局、市农业农村局、市商务局、市文化广电旅游体育局、市市场监管局、市金融工作局、市城管综合执法局、市乡村振兴局、市林业局、市税务局、市灯塔盆地管委会、市公共资源交易中心、市土地储备中心