

汕尾市实施点状供地助力乡村振兴 实施细则

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《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》，完善我市乡村产业用地保障政策体系，助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”，制定本实施细则。

第二条 点状供地是指在城镇开发边界以外，不适合成片开发建设的地区，按照“建多少、转多少、征多少、供多少”的原则进行点状规划、点状报批、点状供应的项目用地方式。“点状供地”区别于传统的“块状连片供地”，依据项目建筑物实际占地面积和点状布局情况，报批占用建设用地，点状占地之外部分可保持为非建设用地，通过流转、划拨、托管等方式供项目业主使用。

第三条 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，可适用本实施细则实施点状供地。

第四条 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。

第五条 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，商品住宅和别墅类房地产开发项目，其他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。

第六条 点状供地项目实行总量控制，市城区、海丰县、陆丰市、陆河县原则上每年不得申请超过 2 个项目，红海湾经济开发区、华侨管理区原则上每年不得申请超过 1 个项目，全市每年原则上批准实施不超过 10 个项目，可根据上级政策及各县（市、区）实施情况动态调整。

第二章 项目确定及实施方案审批

第七条 县（市、区）人民政府应建立点状供地项目联合评估论证机制。乡村产业项目需要实施点状供地的，由属地镇人民政府（街道办事处）向属地自然资源部门提出项目用地申请，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、文化和旅游、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。

第八条 经联合评估论证后，符合实施点状供地条件的项目，由县（市、区）自然资源部门报经县（市、区）人民政府审查同意后，于每年 3 月 31 日前向市自然资源局报送年度点状供地实施候选项目库。报送内容包括项目主导产业

类型、用地诉求、选址范围、土地现状、用地规划等有关情况。

第九条 市自然资源局会同市发展改革、生态环境、住房城乡建设、水利、农业农村、文化和旅游、林业等职能部门根据各县（市、区）报送项目的产业类型合规性、项目社会经济生态效益、用地规模、用地指标、用林指标落实情况等因素进行综合比选，并结合实际需求开展调研、现场踏勘等，从候选项目库中统筹确定全市年度点状供地拟实施项目，经报市政府同意后实施。

第十条 经市政府同意的点状供地实施项目，由县（市、区）自然资源部门组织项目属地镇人民政府（街道办事处）编制点状供地项目实施方案，实施方案需包含项目选址论证报告，并征求相关职能部门意见后，按程序报同级人民政府审定，并于政府审定后 5 个工作日内报市自然资源局备案。

第十一条 点状供地实施方案经审定后按规定办理规划、用地、确权登记等手续。可并联办理的环节，各职能部门应予以支持。

第三章 规划管理

第十二条 各地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。

第十三条 点状供地项目选址应当符合国土空间规划。

（一）选址在城镇开发边界外，且村庄规划未覆盖区域

的农业生产及农村生活服务业点状供地项目，可依据县级以上政府审定的点状供地实施方案（含项目选址论证报告）出具规划条件。

（二）选址不得占用Ⅰ级保护林地，不符合林地保护利用规划的，可按规定办理林地规划调整。

第四章 用地审批

第十四条 各级人民政府每年应安排不少于 10% 的新增建设用地计划指标，专项用于保障乡村振兴（含乡村产业）用地需求，并优先保障点状供地项目建设用地需求。专项指标安排情况纳入推进乡村振兴战略实绩考核体系。点状供地项目涉及占用林地的，可按《广东省占用征收林地定额管理办法》相关规定，优先安排占用林地定额。

第十五条 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。确需新增建设用地的，经市农业农村局认定属于农产品精深加工、休闲农业、农村家庭手工业、体验农业和创意农业等乡村重点产业和项目的，或经市文广旅体局认定属于乡村旅游重点产业和项目的，按规定申请使用广东省乡村重点产业和项目民生设施用地指标；其他项目在各县（市、区）通过存量土地处置争取获得的指标中统筹安排。

第十六条 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、未利用地或按原用途使用

土地，在建设土地使用上按照“建多少、转多少、征多少”的原则，分别按照征转合一、征转分离、不征不转的方式依法办理用地审批手续。与《土地管理法》第四十五条规定的征地目的不符的，不得办理土地征收手续。

第十七条 点状供地项目涉及的规划选址、用地预审、规划许可、用地批准等审批事项，由县级以上人民政府及其自然资源部门按权限进行审批。

第十八条 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“先补后占、占一补一、占优补优、占水田补水田”原则落实耕地占补平衡。

第十九条 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）不涉及占用耕地及永久基本农田、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，以及零星分散面积不超过 200 平方米的公共厕所、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。

第五章 土地供应

第二十条 点状供地项目实施方案经审批并履行用地

报批等手续，符合供地条件后，由县级以上人民政府组织相关职能部门依法办理供地手续。

第二十一条 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进行供地。

第二十二条 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）符合规定的点状供地可以采取协议方式出让，经营性用地须以招标、拍卖、挂牌公开方式出让（按“三旧”改造政策可协议出让的除外）。

（三）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；用途混合且包括经营性用途的，应当采取招标、拍卖、挂牌方式公开出让。

（四）鼓励采取弹性年限、长期租赁、先租后让、租让结合等方式供地。

（五）农村集体经济组织兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权作价入股、联营等形式共同举办企业的，可根据《土地管理法》第六十条规定使用国土空间规划确定的建设用地。点状建设用地属经营性用地且村集体历史征地有

节余留用地指标的，按留用地办理，抵扣留用地指标；对于没有节余留用地指标的，村集体可按规定申请预支留用地指标。

第二十三条 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、违约责任等内容一并纳入供地方案、土地划拨决定书或有偿使用合同以及项目履约监管协议中。

第二十四条 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出让底价。混合用地出让底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%。属“三旧”改造的项目，按省、市“三旧”改造相关政策补缴地价款。

第二十五条 供地手续的办理

（一）既征又转的建设用地，办理征收为国有土地、转建设用地手续后，按国有建设用地管理规定核发划拨或出让用地手续。

（二）只转不征的建设用地，保留集体土地性质，村集体经济组织持留用地指标结算表、乡镇（街道）批准文件等有关材料，按规定向县（区）级自然资源主管部门申请，按规定上报属地政府批准后，核发用地批复和乡村建设规划许可证。

第六章 确权登记

第二十六条 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，将多宗用地整体一次性申请不动产登记。

第二十七条 点状供地项目产权原则上应整体持有，除法律法规、划拨决定书及有偿使用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，不动产登记机构应将供地手续对分割转让及抵押的限制性表述在不动产登记簿和产权证书附记栏上予以注记。

第七章 供后监管

第二十八条 点状供地项目开发主体与土地权利人签订的土地使用合同中，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。

第二十九条 县级以上人民政府按照“谁提出、谁监管”的原则，组织相关职能部门、镇人民政府（街道办事处）对点状供地项目实行全要素、全过程的动态联合监管，并督促项目开发主体按照土地划拨决定书及有偿使用合同的规定或约定动工开发建设，防止项目用地出现批而未供和闲置低效情况，并确保乡村产业用地专项指标专项专用。对不按照划拨决定书及有偿使用合同用途使用土地的，可依法收回土地使用权。

第三十条 县级以上住房城乡建设部门牵头会同同级发展改革、自然资源、农业农村、文化和旅游等有关部门，

按土地划拨决定书及有偿使用合同的规定或约定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不动产登记。

第三十一条 点状供地项目因政府及其部门方面原因无法实施或项目开发主体未按项目实施方案开发建设的，县级以上自然资源等有关部门应按照国家法律法规、土地划拨决定书及有偿使用合同的规定或约定进行处置，收缴土地闲置费、收回土地使用权或主张违约责任。

第三十二条 对存在未按土地划拨决定书、有偿使用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按照信用管理有关规定采取惩戒措施，原则上不再批准实施点状供地项目。

第八章 职责分工

第三十三条 市级相关职能部门履行以下职责：

（一）市自然资源部门：负责牵头确定年度点状供地实施项目，报市政府同意后实施；负责牵头协调各县（市、区）开展点状供地项目实施；负责按权限办理规划审查、用地报批审查、土地供应、确权登记相关工作；负责指导各县（市、区）自然资源部门开展点状供地相关工作。

（二）市发展改革、生态环境、住房城乡建设、水利、农业农村、文化和旅游、林业等部门：根据自身职能，配合市自然资源局确定年度点状供地实施项目，指导各县（市、

区)发展改革、生态环境、住房城乡建设、水利、农业农村、文化和旅游、林业等部门开展点状供地相关工作。

第三十四条 县(市、区)政府及职能部门履行以下职责：

(一) 县(市、区)人民政府：负责统筹有关部门拟定本行政区域内年度点状供地候选实施项目，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实施工作，负责审定点状供地项目实施方案，负责监督管理点状供地项目实施。

(二) 自然资源部门：负责会同发展改革、生态环境、住房城乡建设、水利、农业农村、文化和旅游、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，审查点状供地实施方案；负责按权限办理规划、用地手续、确权登记等相关工作；负责牵头对有偿使用合同违约项目追究违约责任。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。

(三) 农业农村部门：负责对涉农点状供地项目是否符合点状供地适用范围按管理权限进行认定；对点状供地项目涉农设施建设按管理权限进行监管进行监管；配合自然资源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、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) 文化和旅游部门：负责对涉及旅游点状供地项目是否符合点状供地适用范围按管理权限进行认定；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、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。

（五）住房城乡建设部门：负责牵头会同发展改革、自然资源、农业农村、文化和旅游等有关部门，按土地划拨决定书或有偿使用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、审核点状供地项目实施方案。

（六）发展改革部门：配合自然资源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、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。

（七）水利部门：配合自然资源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、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。

（八）生态环境部门：配合自然资源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、审核点状供地项目实施方案。

（九）林业部门：负责项目的占用林地保障工作，指导林相改造和森林生态提升工作；配合自然资源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、审核点

状供地项目实施方案。

第三十五条 镇人民政府（街道办事处）履行以下职责：负责属地点状供地项目申请；协助自然资源部门编制点状供地项目实施方案；联合自然资源执法部门供后巡查，监管用地供后建设情况。

第九章 附 则

第三十六条 本实施细则未明确的，按照《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村振兴的通知》（粤自然资规字〔2023〕2号）的有关规定执行。国家和省级政府及其组成部门新出台相关政策的，以新的政策规定为准。

本实施细则自2024年 月 日起施行，有效期与《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村振兴的通知》（粤自然资规字〔2023〕2号）的有效期一致。

附件：XX点状供地项目实施方案参考提纲

附件

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）项目的功能定位、规划用途、建设用地规模及其分类利用安排。

（二）项目的建设规模、分布、功能及开发建设安排。

（三）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（包括属于《中华人民共和国》第四十五条规定具体建设用地情形，以及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（包括项目质量、工程进度、资金使用等方面的监管措施）。

（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、项目综合效率分析

（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