

汕头市“百县千镇万村高质量发展工程”用地用林用海工作指引

汕头市乡村振兴用地指引

汕头市自然资源局（海洋局）

2024年5月

1

乡村振兴建设用地主要利用方式

农村一二三产业融合发展项目

- u 项目类型：
 - u ①**农业加工型（一二产融合）**：利用工业工程技术、装备、设施等改造传统农业，采用机械化、自动化、智能化的管理方式发展高效农业、加工农业、植物工厂等建设项目。
 - u ②**农旅融合型（一三产融合）**：农业与服务业相互渗透，发展种植养殖业的同时利用农业农村景观和生产活动，全方位开发农业观光、休闲、度假、康养、教育等建设项目。
 - u ③**接二连三型（二三产融合）**：农业加工业向三产拓展的旅游项目，以生产过程、建筑风貌、产品展示为主要参观内容开发的体验项目，以及以三产文化创意活动带动农产品加工的建设项目。
 - u ④**全产业链型（一二三产融合）**：农村一二三产业融合开发农产品加工、生态休闲、农耕文明、旅游观光、文化创意、教育体验、健康养生等多种功能，使一二三产业充分融合，充分体现生产保供、生态涵养、生活休闲等“三生一体”功能的建设项目。
 - u （除上述类型外，其他在农村地区以农业为依托的新产业新业态建设项目）

1

乡村振兴建设用地主要利用方式

点状供地项目

- u **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。
- u **适用产业范围：**点状供地适用以下乡村产业项目：现代种养殖业、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。

2

乡村振兴建设用地供应

国有建设用地供应

供地方式	相关情形
划拨	符合《划拨用地目录》规定
协议出让	符合《协议出让国有土地使用权规定》规定
招拍挂	工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的

点状供地

- u 点状供地项目以项目区为单位供地：
- u 项目区为单个地块 按建设地块单个出具建设用地规划条件进行供地
- u 项目区为多个地块 → 结合实际需要整体规划建设，合理确定不同地块的面积、
- u → 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。

2

乡村振兴建设用地供应

农村一二三产业融合发展项目联动供地

- u **供地条件：**项目投资、产值、吸纳当地劳动力就业、带动周边农户等用途变更、分割转让限制等。
- u **配套设施：**整体面积的1%，不超过30亩。
- u 建筑容积率原则上不低于1.1。
- u **使用年限：**不突破法律规定的有关用途的最高年限，可以与农村承包土地流转年限保持一致。

3

乡村振兴建设用地供应

集体建设用地供应

- u 乡村振兴建设鼓励使用集体建设用地，优先使用集体存量建设用地。
- u （我省深化农村集体经营性建设用地入市试点名单已获国家批准，我市非试点城市。根据中共中央 国务院集体经营性建设用地入市工作部署，2023~2024 年试点期间，试点以外地区的集体经营性建设用地不能通过出让、出租等方式入市交易，村集体自行使用的除外。试点结束后，按国家统一部署推进）

集体经营性建设用地	具体要求
入市条件	国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途 依法登记的集体经营性建设用地
使用方法	出让、出租
使用年限	参照同类用途的国有建设用地
入市方式	（如涉及返拨的按相关规定办理后）通过公开的交易平台交易