

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

汕头市点状用地办理指引

汕头市自然资源局（海洋局）

2023年8月

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。

区位要求：城镇开发边界外。

产业要求：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乡村产业项目及其配套的基础设施和公共服务设施。

用地规模要求：单个项目建设用地面积不超过30亩。

不适用范围：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。

规模预留要求：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。

用地用林指标安排：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。（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）

具体项目指标安排：确定点状供地年度实施项目时，统筹考虑项目用地用林指标落实可行性。

位于城市（镇）总体规划确定的建设用地范围，但不符合土地利用总体规划的：可视同土地利用总体规划的有条件建设区管理，通过有条件建设区使用的方式调整建设用地布局。

位于土地利用总体规划确定的建设用地范围，但未纳入城市（镇）总体规划确定的建设用地范围的：通过对项目地块编制或调整控制性详细规划、村庄规划的方式，明确城乡规划管理要求。

（涉及相关规划确定的限制建设区的，应严格评估论证并按规定审批）

选址在城市（镇）总体规划确定建设用地范围外，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：依据市、区（县）自然资源部门批准的项目选址论证报告，报经区（县）人民政府同意后出具规划条件。

选址不符合林地保护利用规划的：按规定办理林地规划调整。

用地审批方式：点状供地项目需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，在建设用地使用上按照“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、“三旧”改造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范围不符的，不得办理土地征收手续）

耕地占补：点状供地项目涉及占用耕地的，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。

原用途管理：

- ①农牧渔业种植及养殖用地、生态保留用地。
 - ②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。
 - ③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。
- 以上情形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。

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。

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）。

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。

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。

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、违约责任等内容一并纳入供地方案、土地划拨决定书、有偿使用合同以及项目履约监管协议中。项目实施方案具体由区（县）自然资源部门组织用地申请人制订。

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进行供地；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。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）。

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。

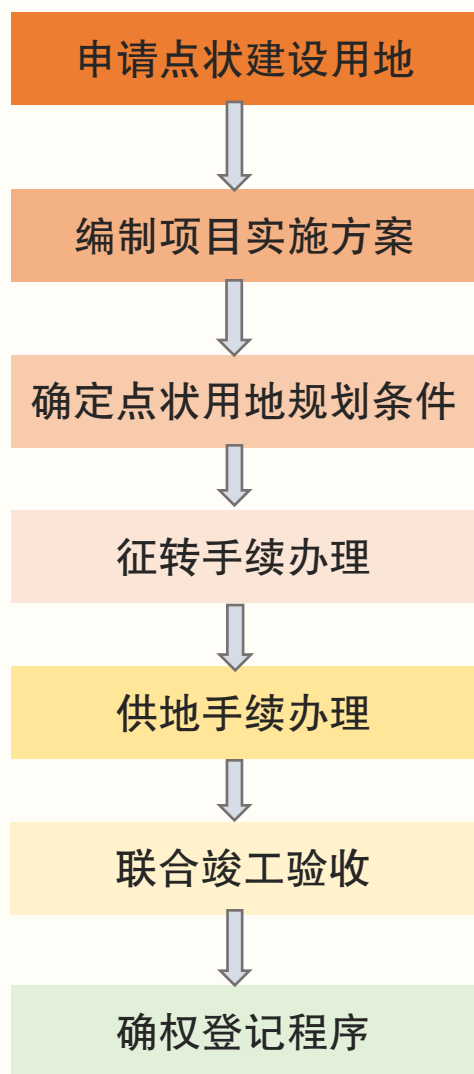
登记原则：点状供地项目以宗地为单元确权登记发证，可按项目实际管理的需要，将多宗用地整体一次性申请不动产登记。

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，并在不动产登记簿和产权证书上对权利限制进行备注。

8

点状供地实施流程



由村集体经济组织向所在区（县）自然资源部门申请点状用地，自然资源部门牵头会同各有关部门进行实地踏勘和综合评估论证，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。

经市政府审批通过的点状供地实施项目，由区（县）自然资源部门组织点状供地的用地申请人编制点状供地项目实施方案，征求区相关部门意见后报区（县）政府审批。（实施方案应在项目确定之日起30个工作日内报区（县）政府审批，审批成果报市自然资源局备案。）

根据项目土规、城规、控规情况，确定规划条件。

根据项目实际办理征转手续。（包括三种类型：征转合一、征转分离、不征不转）

按照有关规定办理供地手续。

由住房城乡建设部门牵头会同级发展改革、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。

项目开发主体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。