

【政策文解】普宁市自然资源局关于实施乡村振兴项目点状供地的工作指引

一、制定背景

为助推我市乡村振兴发展，加强乡村发展用地保障，积极推动点状供地项目落地实施，根据《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》《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〔2023〕2号）等文件精神，我局结合我市实际，制订出台了《普宁市自然资源局关于实施乡村振兴项目点状供地的工作指引》（以下简称《指引》），支持探索实施点状供地，大力促进乡村产业振兴，助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”，促进城乡区域协调发展。

二、主要内容

《指引》共分为五个部分。第一部分明确点状供地实施范围。第二部分明确点状用地分类，分别梳理按农用地管理和按建设用地管理的规划用地手续办理程序。第三部分明确

按建设用地管理的规划用地手续办理程序。第四部分明确用地监管，对项目用地强化实施监管、联合竣工验收、动态调整退出。第五部分明确本《指引》施行日期及有效期。

三、政策创新

《指引》聚焦乡村产业振兴，以乡村产业用地规划覆盖不到位、规模指标难落实、用地模式不灵活等问题为导向，以解决基层实际问题为目标，按照“一个聚焦、多点发力”的思路，通过规划、用地、供地、登记、监管全流程的制度创新，切实加强乡村产业用地保障，推动城乡融合发展。

（一）创新分类审批管理。针对现行块状供地模式下无法满足乡村产业零星、分散用地需求，用地规模指标紧缺与土地利用粗放浪费并存的问题，明确项目区内的建设用地原则上按建筑物落地面积垂直开发，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，并根据实际用地需求按征转合一、征转分离、不征不转进行分类审批管理。明确点状供地项目应综合运用“三旧”改造及规划调整、用地报批等政策优先消化历史遗留建设用地，按批次用地分类报批。

（二）创新土地供应方式。针对现行块状供地模式下以宗地为单位供应土地，无法满足乡村产业项目聚合零星、分散土地进行整体开发的问题，明确点状供地项目以项目区为单位供地，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，按建设地块搭配供应或组合为一宗地整体供

应。明确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，根据土地供应政策要求、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土地用途和出让底价，实行“农业+”混合供地。

（三）创新登记发证模式。针对现行以宗地为单位确权登记发证，不便于对项目区内零星、分散土地及其地上建筑物产权进行统一管理的问题，明确点状供地项目以宗地为单元确权登记发证，可按项目管理的实际需要，将多宗地整体打包一次性申请不动产登记，在不动产登记簿和产权证书的附记栏上对宗地不得分割转让及抵押的限制予以注记。

（四）创新实施监管方式。针对乡村产业项目开发建设中容易出现闲置、烂尾、进展缓慢等问题，明确建立点状供地项目的多部门联合评估论证机制，并按照“谁提出、谁监管”的原则实行全要素、全过程的动态联合监管以及联合竣工验收，适时组织抽查复评。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，按照法律法规、土地划拨决定书及有偿使用合同的规定或约定进行处理处置，主张违约责任。

四、办理程序。

按建设用地管理的规划用地手续办理程序

1. 由村集体经属地镇（乡、街）审核后向市农业农村部

门申报土地利用计划（乡村振兴）项目相关材料。

2. 由属地镇（乡、街）委托有资质的技术单位编制点状供地实施方案，必要时属地镇（乡、街）可组织相关部门对项目地块进行现场综合踏勘。

3. 点状供地实施方案由属地镇（乡、街）提交市自然资源部门。市自然资源部门组织市发展改革、交通运输、住房城乡建设、水务、农业农村、文广旅、生态环境、工信、科技等有关部门对点状项目产业类型、用地规模、监管要求等提出意见，完善后上报市政府批准。点状供地项目经批准后可作为推进后续立项、规划和用地等相关工作的依据。

4 点状供地项目经批准后，项目拟开发建设地块需要编制/调整空间规划的，由属地镇（乡、街）作为具体实施主体，通过办理编制/调整空间规划的报审程序落实规划管控要求。规划相应的编制以及调整审批程序按相关政策规定执行。

5. 点状供地前应当依法取得项目用地规划条件。

6. 完善农转用或征收手续。涉及需要办理农转用手续和符合办理土地征收条件的，由市自然资源部门按规定办理。

7. 办理土地供应手续。点状项目的供地可按下列情形分别办理：

（1）只转不征的建设用地，保留集体土地性质，村集体经济组织持规划条件，按规定申请核发建设用地规划许可证。

（2）征转合一的建设用地，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。

8. 不动产登记程序

依法取得土地使用权的主体持建设用地规划许可证或划拨决定书或出让（流转）合同及其他法定材料，按规定向市不动产登记机构申请办理不动产登记手续。点状供地项目产业原则上应整体持有，除法律法规、划拨决定书及土地使用权出让合同明确规定或约定外，不得将点状供地项目内建设用地进行分割转让或抵押。

政策原文：普宁市自然资源局关于实施乡村振兴项目点状供地的工作指引