

**四川省自然资源厅关于印发
《规范实施“点状用地”助推乡村振兴指导意见（试行）》的通知**

川自然资规〔2019〕2号

各市（州）、县（市、区）人民政府：

《关于规范实施“点状用地”助推乡村振兴的指导意见（试行）》已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

四川省自然资源厅

2019年7月1日

关于规范实施“点状用地”助推乡村振兴的指导意见（试行）

为贯彻落实《中共四川省委四川省人民政府关于坚持农业农村优先发展推动实施乡村振兴战略落地落实的意见》（川委发〔2019〕1号）、《中共四川省委四川省人民政府关于大力发展文化旅游经济加快建设文化强省旅游强省的意见》（川委发〔2019〕11号）等文件精神，进一步提高节约集约用地水平，增强土地要素保障能力，严格规范用地管理，助推乡村振兴战略实施，现就规范实施“点状用地”提出如下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大精神和习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，认真践行习近平生态文明思想，切实落实党中央、国务院决策部署，按照省委、省政府安排部署，

坚持以实施乡村振兴战略作为做好“三农”工作的总抓手，规范实施“点状用地”，切实保障农业农村优先发展的用地需求，进一步强化节约集约用地意识，转变土地利用方式，推动形成绿色发展方式和生活方式，加快推动四川由农业大省向农业强省跨越，由旅游资源大省向旅游强省跨越。

（二）基本原则。

保护优先，因地制宜。牢固树立和践行“绿水青山就是金山银山”理念，尊重自然、顺应自然，始终将生态环境保护放在优先位置，按照宜建则建、宜农则农、宜林则林的原则，在切实保护原有地貌景观环境前提下推动乡村振兴项目建设。

规划引领，精细布局。坚持先规划后建设的原则，根据乡村振兴战略的用地需求，结合环境保护、自然保护区、地质灾害防治、旅游发展、乡村振兴等相关专项规划，通过编制村规划进行精细布局。

严格管控，节约集约。严格界定实施范围，严格遵循实施条件和各环节审批程序，坚持审慎稳妥、从严监管、规范运作，统筹规划开发地块，合理安排建设项目，节约集约高效利用自然资源，严禁擅自扩大政策适用范围和违法违规操作。

二、实施范围

（一）点状用地界定。本《指导意见》中的点状用地是指在城镇开发边界（城市和乡镇建设用地扩展边界）以外，不适合成片开发建设的地区，根据地域资源环境承载能力、区位条件和发展潜力，结合项目区块地形地貌特征，依据建（构）筑物占地面积等点状布局，按照建多少、转多少、征（占用）多少的原则点状报批，根据规划用地性质和土地用途灵活点状供应，开发建设服务于乡村振兴的项目用地。具体涵盖：农村基础设施和公共服务设施，休闲农业、乡村旅游和健康养老，农产品生产加工（流通）和手工作坊，以及符合相关规定的农村新产业新业态的建设项目。

（二）准入负面清单。点状用地项目按准入负面清单管理，以下情形不得纳入“点状用地”范围：1. 土地利用总体规划、城乡规划和村规划确定的禁止建设区；2. 生态保护红线划定范围以及各级各类自然保护地；3. I级保护林地、一级国家级公益林以及不符合《建设项目使用林地审核审批管理办法》规定的林地；4. 重点饮用水源保护区；5. 地质灾害、洪涝灾害危险区，以及处于地质灾害易发区经评估不能建设的；6. 挖山填（挖）湖、削峰填谷或成片毁林毁草等破坏生态环境的；7. 涉农涉旅以外的工业类项目；8. 集中加工园区；9. 利用集体建设用地实施的房地产开发项目；10. 商品住宅、别墅类房地产、私家庄园、私人别墅；11. 法律、法规和国家规定其他禁止的情形。

三、规范实施点状用地

（一）发挥规划引领作用。在符合上级（位）规划条件下，按照农村建设用地规模不增加、耕地保有量不减少、环境风貌不破坏的原则，通盘考虑土地利用、产业发展、基础设施和公共服务设施建设、居民点布局和历史文化传承等因素，统筹编制“多规合一”的村规划，优化调整村建设用地布局。允许在村规划中预留一定比例建设用地机动指标，用于农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施，以及农村新产业新业态等点状用地项目，建设项目审批时落地规划指标，明确规划用地性质，项目批准后更新村规划数据库。在村规划获批前，不符合土地利用总体规划的点状用地项目，可依法按程序调整或修改土地利用总体规划。

（二）分类实施审批管理。对点状用地项目建设占用的土地，依法按程序办理农用地转用、土地征收（占用）手续，按建设用地管理。对符合依法批准的土地利用总体规划或村规划的建设项目，参照批次用地方式组件报批。应开展环境影响评价、地质灾害危险性评估、压覆矿产资源评估及其他评审论证等前期工作的，须提前开展相关工作，并对办理情况作出说明。建设项目涉及使用林地、草地的，应根据项目建设用地实际布局与需求依法依规办理使用林地、草地审核审批手续。

对点状用地项目中，单个项目区已形成封闭区域的建设用地，其内部的插花地、夹心地以及必要的建筑间距等用地，应一并办理农用地转用和土地征收（占用）手续。

（三）实施差异化供地。点状用地项目区内符合划拨用地目录的建设用地，可以按划拨方式供地，也可以采取有偿方式供地；经营性用地须严格落实招标拍卖挂牌方式公开出让。点状用地项目区涉及多个地块的，各地要结合项目开发建设实际，依法依规灵活确定地块面积、组合不同用途和面积地块搭配供应。对有特殊产业要求的地块，可由相关产业主管部门提出产业类型、产业标准、产业形态、节地技术、配套配建等要求，并约定履约监管责任、监管举措、违约罚则等，一并纳入供地方案。

（四）做好确权登记颁证工作。对点状用地项目为单个地块供地的，以地块为宗地进行土地确权登记发证；为多个地块组合供地的，以各地块为宗地进行土地确权登记，可按项目内各地块的不同规划用途或产权管理需要，核发一宗地一证书或多宗地一证书。项目业主对取得的土地须整体持有，不得分割转让。在供地时，应将不得分割转让等限制条件予以明确。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各地要提高认识、加强领导，建立政府负责、部门协同、公众参与、社会监督的工作机制，组织自然资源、发展改革、农业农村、文化旅游、生态环境、住建、水利和林业草原等主管部门共同推进点状用地实施工作。建立点状用地项目联合审查制度，有关部门各负其责、积极参与、紧密配合，确保政策落地落实。

（二）强化实施管理。对确实符合点状用地条件的，各地要优先选择资源优势明显、经济效益好、社会效益带动强、群众支持度高且符合产业用地政策的项目，审慎稳妥、规范有序推进点状用地政策实施。要按照精细化管理、节约集约的原则，科学编制项目实施方案。要坚持规划先行、依法报批，及时办理供地手续，避免项目用地出现批而未供和闲置浪费。要建立政策评估机制，密切跟踪进展，总结经验成效，定期风险评估，对于出现的重大问题，及时向省自然资源厅等部门反映。

（三）严格全程监管。各地要强化对点状用地开发建设项目全过程监管，严格限制用地范围，防止以“新产业新业态”为名擅自扩大建设用地规模，严格控制房地产开发项目。要严格用途管制，坚持农地农用，严禁各类点状建设项目通过办理设施农用地、临时用地等变通手续非法取得建设用地，坚决遏制违法建设“大棚房”。要严格点状用地供应管理，依法依规合理确定出让底价，防止造成国有土地资产流失。要按照美丽四川宜居乡村的建设要求，严格控制建筑密度、高度和风貌。切实加大执法力度，对点状用地中的违法行为，要及时制止、严肃查处，依法追究责任。

（四）切实维护群众合法权益。对依法征收的土地，严格执行国家和省制定的安置补偿标准，做好安置补偿工作。要坚持依法依规使用集体建设用地，严禁擅自扩大农村集体建设用地使用范围，对实施流转的集体土地，确保收益稳定合理，促进农民增收。

本指导意见自印发之日起执行，有效期2年。