



# 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

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为进一步完善我省乡村产业用地保障政策体系，助力乡村振兴，推进城乡融合发展，根据《国务院关于促进乡村振兴的指导意见》（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》等文件精神，经省人民政府同意，现就实施点状供地有关事项通知如下：

## 一、聚焦乡村振兴，实行点状供地模式

为实施现代种养业、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总面积不超过30亩的，可实施点状供地。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，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，商品住宅和别墅类房地产开发项目，均不适用点状供地。

## 二、衔接国土空间规划，落实用地规模指标

（一）预留规划弹性空间。各地应统筹乡村产业发展，优化产业用地布局，引导工业向城镇产业空间集聚，将乡村产业用地纳入国土空间规划体系，并做好与相关专项规划的衔接。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；对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质，待建设项目规划审批时再落实建设用地规模、明确规划用地性质，并于项目批准后更新国土空间规划、村庄规划数据库。

（二）调整优化用地布局。点状供地项目选址应当符合国土空间规划。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，可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）总体规划确定的建设用地范围外，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，可依据县级以上自然资源部门批准的项目选址论证报告出具规划条件。选址不符合林地保护利用规划的，可按规定办理林地规划调整。

（三）落实用地用林指标。省级每年安排一定比例的新增建设用地计划指标，专项用于保障农村新产业新业态、产业融合发展等乡村产业用地需求。涉农市县应将乡村产业用地纳入年度用地计划，每年安排不少于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。

### 三、结合实际用地需求，实行分类审批管理

（一）按实际用地分类管理。点状供地项目应充分利用现有地形地貌和资源条件，因地制宜、节约集约开发建设，并根据实际用地需求进行分类审批管理。项目区内的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，须严格落实占补平衡；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。与《土地管理法》第四十五条规定的征地情形不符的，不得办理土地征收手续。审批管理的具体类型如下：

1. 征转合一。项目区内建设需要使用国有土地的，按照“建多少、转多少、征多少”的原则，依法办理土地征收、农用地和未利用地转用手续，按国有建设用地管理。

2. 征转分离。项目区内建设需要使用集体土地的，依法办理农用地和未利用地转用手续，按集体建设用地管理。在坚持公共利益属性和尊重农民意愿、不涉及占



用永久基本农田和严格控制用地范围及规模的前提下，项目区内的生态保留用地可依法办理土地征收手续，按国有农用地或未利用地管理。

3. 不征不转。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：农牧渔业种植及养殖用地、生态保留用地；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相关规定管理。

(二) 按批次用地分类报批。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，按照《广东省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部规划用地改革要求有关问题的通知》(粤自然函〔2019〕1997号)规定合并办理，由县级以上人民政府及其自然资源部门按权限进行审批。用地报批的有关要求如下：

1. 单独组件报批。点状供地项目应根据项目实施方案确定的功能布局和建设地块，按照土地征收、农用地和未利用地转用审批权限，以及城镇分批次建设用地报批方式和要求单独组件报批，不受报批面积和批次数量限制。涉及占用林地的，按规定办理报批手续。

2. 分类填报信息。点状供地项目应按照《广东省人民政府办公厅关于印发广东省建设用地审查报批办法的通知》(粤府办〔2019〕11号)要求，一次性报批项目区内的土地征收、农用地和未利用地转用，按分类管理原则建立项目用地报批及供地台账，并在广东省土地管理与决策支持系统、土地市场动态监测与监管系统中分类填报土地征收、农用地和未利用地转用以及土地供应、流转等信息。

3. 消化历史用地。点状供地项目应优先消化历史遗留建设用地，依据本通知关于调整优化用地布局的规定，以及《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》(粤府函〔2019〕353号)、《自然资源部办公厅关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》(自然资办函〔2022〕411号)和“三旧”改造有关政策，完善规划许可、农用地和未利用地转用、土地征收和土地供应



等手续，提高存量建设用地利用效率和效益。

#### 四、突出多元化差异性，优化土地供应方式

(一) 点面结合差别化供地。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供应。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；经营性用地须以招标、拍卖、挂牌方式公开出让（按“三旧”改造政策可协议出让的除外）；鼓励采取弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合等方式供地。

(二) 带项目实施方案供地。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。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。

(三) 实行“农业+”混合供地。各地应在建立健全城乡公示地价体系的基础上，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土地用途和出让底价。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。混合用地出让底价不得低于相应地段各用途对应级别基准地价乘以其比例之和的70%。

#### 五、根据产权管理需要，做好确权登记发证

(一) 简化确权登记发证。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，将多宗地整体打包一次性申请不动产登记。因地块调整导致实际用地发生变化的，须根据相关审批文件和权籍调查成果等材料确权登记发证。对办理土地征收手续的生态保留用地，按照国有农用地或未利用地确权登记发证。

(二) 明确分割转让限制。点状供地项目产权原则上应整体持有，除法律法规、



土地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的附记栏上对宗地的权利限制予以注记。

## 六、跟踪全要素全过程，加强项目实施监管

(一) 联合评估论证。省按照审慎渐进原则对点状供地项目实行总量控制，每个地级以上市可批准实施不超过10个项目，省自然资源厅将视各地项目实施情况逐年调整项目数量。县级以上人民政府应当建立点状供地项目联合评估论证机制，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，并组织编制项目实施方案，报同级人民政府审定后按规定办理规划、用地等手续。对经济、社会、生态效益良好，不占或少占耕地，使用存量建设用地或未利用地进行开发的点状供地项目应当优先报批实施。

(二) 强化实施监管。县级以上人民政府有关部门应按照“谁提出、谁监管”的原则，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。各地要严禁以点状供地为名开发房地产项目，坚决遏制违法建设“大棚房”及别墅类项目，严肃查处违法违规占用、转让土地及改变土地用途等行为。发现重大问题应及时向省自然资源厅等有关主管部门反映。

(三) 联合竣工验收。点状供地项目应当在规划、用地报批材料中附具项目实施方案，并在填报相应监管系统信息时注明为“点状供地项目”。县级以上自然资源部门在办理规划、用地手续时，应对项目用地是否符合点状供地要求进行审查，并由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。



(四) 动态调整退出。地级以上市自然资源部门应牵头会同有关部门对点状供地项目实施情况进行定期评估并形成年度评估报告，经同级人民政府同意后于下一年度1月15日前报省自然资源厅。省自然资源厅视情组织省有关部门进行抽查复评，并可根据地市定期评估和省级抽查复评情况，对各地下一年度可实施点状供地项目的数量提出管控要求。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理处置，收缴土地闲置费、收回土地使用权或主张违约责任。

本通知自2023年6月1日起施行，有效期5年。各地级以上市人民政府可结合实际制定实施细则。

附件：点状供地项目实施方案参考提纲

广东省自然资源厅  
2023年4月26日

附件

## XX 点状供地项目实施方案参考提纲

### 一、项目基本情况

- 项目的名称、位置、面积及土地利用现状等。
- 项目涉及规划情况。
- 项目前期准备情况。

### 二、项目实施安排情况

- 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) 项目的建筑规模、布局、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。

(二) 项目涉及农用地和未利用地转用情况。

(三) 项目土地供应及使用情况。

### 四、项目实施保障措施

(一) 组织保障措施。

(二) 资金保障措施。

(三) 生态环境保护、地质灾害防治、水土保持等措施。

(四) 项目监管措施。

### 五、项目综合效益分析

(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