

关于“《新密市集体建设用地使用权审批办法（试行）》征求意见稿”的起草说明

一、制订依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国乡镇企业法》
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》
- 4、《河南省实施〈土地管理法〉办法》
- 5、《河南省自然资源厅办公室关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批有关工作的通知》（豫自然资办明电〔2022〕10号）

二、制订过程

2022年7月初，我局根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国乡镇企业法》、《中华人民共和国城乡规划法》和《河南省实施〈土地管理法〉办法》等法律法规，结合我市实际，起草了“《新密市集体建设用地使用权审批办法（试行）》征求意见稿”，并征求了各乡镇人民政府、各街道办事处、财政局、市发展改革委、郑州市生态环境局新密分局、市场监管局、商务局、科工信局、农业农村工作委员会等相关单位的意见，进行了修改完善。

三、意见协调处理

2022年8月11日，我局书面征求了各乡镇人民政府、各街道办事处、财政局、市发展改革委、郑州市生态环境局新密分局、市场监管局、商务局、科工信局、市农委等单位意见，共收到11条反馈意见，未予采纳，其他单位均无意

见。

四、主要内容

包括审批办理主体资格、审批办理用地范围、规范集体建设用地使用权审批程序、其它事项 4 个方面。现将主要内容说明如下：

(一) 审批办理主体资格：

本条为申办集体建设用地使用权的主体及适用范围。

1、乡镇企业；2、乡（镇）村公共设施、公益事业；3、农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股、联营或者以集体土地作价入股等形式共同举办企业的。

(二) 审批办理用地范围：

本条规定了申办集体建设用地使用权的用地范围。

新密市城镇开发边界以外的存量集体建设用地。存量集体建设用地是指“三调”基础库为现状集体建设用地或已办理农用地转用、增减挂钩实施规划手续的集体土地。

(三) 规范集体建设用地使用权审批程序

1、申报资料：（1）用地申请表（附乡镇政府审查意见、集体建设用地协议书、村组集体表决意见）；（2）组织机构代码证、营业执照、法人身份证，授权委托书、受委托人身份证；（3）勘测定界图（大图六份）；（4）建设项目批准、核准或者备案文件（5）建设项目环评审批手续；（6）《乡村建设规划许可证》及附图附件；（7）建设项目涉及地质灾害高风险区的需提供《地质灾害危险性评估报告》；（8）法律法规规定其他需要提交的相关资料。

2、审批职责程序：

(1) 项目立项。市发改部门负责办理使用集体建设用地建设项目立项手续,取得项目审批(核准、备案)文件；

(2) 用地申请审查。乡镇政府负责乡村集体所有制企业设立审核和监督管理。使用集体建设用地的建设项目需经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表集体表决同意，签订《集体建设用地协议书》后，由建设项目单位提出用地申请，填写用地申请表（应明确申请用地的理由、位置、用途和面积），辖区乡镇政府对建设项目主体资格、支援农业农村发展、规划用途及村庄规划编制审批情况、产业准入、投资强度（不低于国家规定行业最低标准）、亩均税收（工业、商业 10 万元/亩）、是否未批即用等内容出具审查意见，并签订《产业发展承诺书》和《履约监管协议》；

(3) 项目申请审批。建设项目经乡镇政府审核同意后，报请市政府批准用地申请，转交市自然资源和规划局按程序办理用地审批手续。辖区乡镇政府做好建设项目的日常指导、管理、监督、协调和服务工作。

(4) 勘测定界。根据申请使用土地范围，用地单位委托有测绘资质的第三方机构绘制勘测定界图纸。

(5) 落实耕地“占补平衡”。用地单位按照《河南省自然资源厅办公室关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批有关工作的通知》（豫自然资办明电〔2022〕10号）规定的地类认定要求，涉及农用地的办理农用地转用或增减

挂钩实施规划手续；涉及建设用地的不再执行（新密土委〔2016〕1号）文件规定的对申请办理集体建设用地项目，商业、住宅用地每亩收取10万元和工矿仓储用地、乡（镇）村公共设施和公益事业用地每亩收取6万元指标费政策。

（6）项目环评审批。郑州市生态环境局新密分局负责办理建设项目环评审批手续。

（7）用地规划审批。市自然资源和规划局对申请地块村庄规划已批复的项目，会审办理《乡村建设规划许可证》；对申请地块村庄规划未批复的项目，在乡镇国土空间总体规划批复前，由属地乡镇政府依据正在编制的乡镇国土空间总体规划编制村庄规划，合理确定用地用途和开发强度等规划约束内容，村庄规划经专家评审通过后，市政府依据乡镇政府规划承诺意见做出批复，市资源规划局依据市政府批复意见，审批发放《乡村建设规划许可证》。

（8）审核报批。市自然资源和规划局对申报材料齐全的项目，按照节约集约用地的要求集体会审后，上报市人民政府审批，核发用地批准文件。

（9）登记发证。用地单位持用地批准文件等相关资料到市不动产登记中心，申请集体建设用地使用权登记，办理《不动产权证》。

（四）其他

本办法仅限于我市集体经营性建设用地使用权（工业、商业）入市前的过渡期使用，自印发之日起实施，有效期暂定两年。