

“百县千镇万村高质量发展工程”技术指引之二

# 点状用地和乡村振兴 产业用地办理指引

广州市规划和自然资源局（广州市海洋局）

# 目录

## 01 点状用地办理指引

- 1-1 什么是点状供地？
- 1-2 点状供地要符合什么条件？
- 1-3 位于限建区需要办理什么手续？
- 1-4 点状供地规模和指标如何保障？
- 1-5 点状供地方式有哪些？
- 1-6 点状供地如何确定供应条件？
- 1-7 点状供地如何申请？办理程序有哪些？

## 02 乡村振兴产业用地办理指引

- 2-1 规划布局要求
- 2-2 可以按原地类管理的情形
- 2-3 需要申办建设用地情形

## 附录 点状用地和乡村振兴产业用地相关政策

“坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动。加快建设农业强国，**扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。**

全方位夯实粮食安全根基，全面落实粮食安全党政同责，**牢牢守住十八亿亩耕地红线。**统筹乡村基础设施和公共服务布局，**建设宜居宜业和美乡村。**深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益。”

——党的二十大报告

“积极盘活存量集体建设用地，优先保障农民居住、乡村基础设施、公共服务空间和产业用地需求，**出台乡村振兴用地政策指南。**

加强耕地保护和用途管控。**严格耕地占补平衡管理**，确保补充的耕地数量相等、质量相当、产能不降。**严格控制耕地转为其他农用地。**

**发展现代设施农业。**实施设施农业现代化提升行动。”

——中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见

“加大土地政策倾斜力度，**推进点状供地，强化农村一二三产业融合发展用地支持。**”

——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



# 01

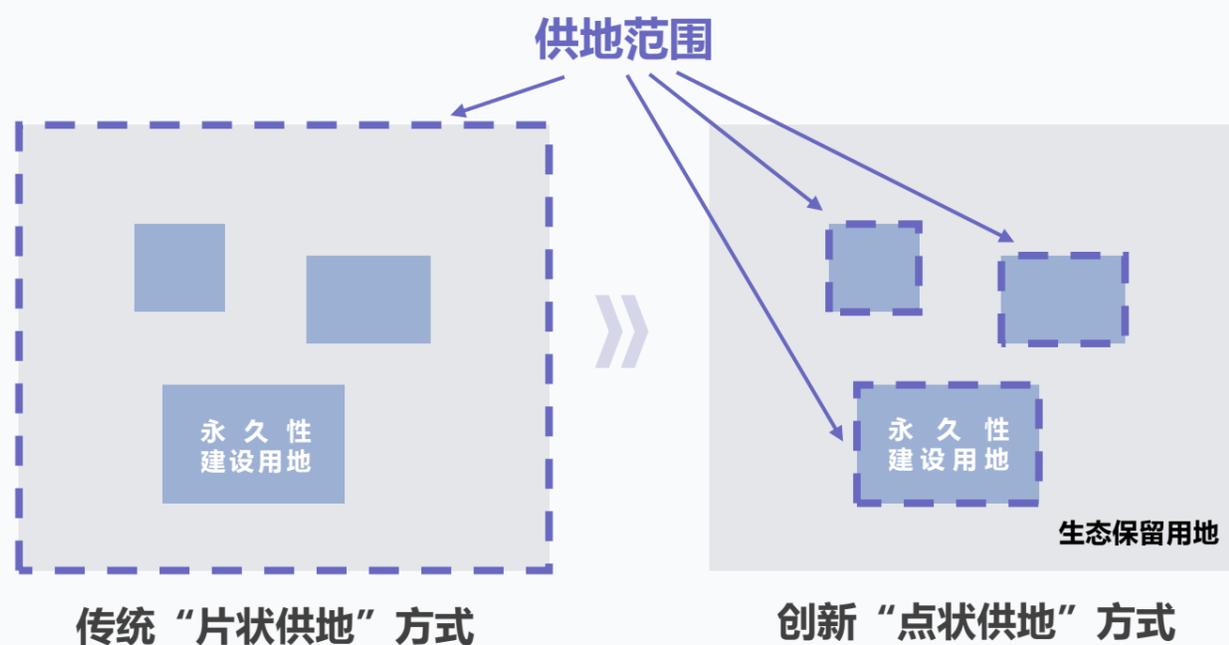
## 点状用地办理指引



## 1-1 什么是点状供地？

### 城镇开发边界外零星、分散建设用地

- ◆ **点状供地**，是指因乡村振兴产业项目建设需要，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一定面积**的供地类型。



## 1-2 点状供地要符合什么条件？

### 同时符合区位、产业、规模要求，不得涉及禁止情形

#### 点状供地须同时符合下列条件

##### 1. 区位要求

项目用地**须位于城镇开发边界外**，位于城镇开发边界内的项目不适用点状供地政策；且**不得涉及永久基本农田和生态保护红线**，在国土空间规划批复前过渡期内，不得占用现行城市总体规划和土地利用总体规划确定的禁止建设区。

##### 2. 产业要求

点状供地项目**须为**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，以及期配套的基础设施和公共服务设施建设等项目**；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不适用点状供地政策。

##### 3. 用地规模要求

单个项目建设用地总面积**不得超过30亩**。

##### 4. 禁止情形

点状供地项目**不得建设**商品住宅和别墅类等房地产、私人庄园会所、私人住宅、大棚房和变相房地产开发。

## 1-3 位于限建区需要办理什么手续?

### 符合相关规划的可按程序办理规划用地手续

◆目前“三区三线”已经自然资源部审查通过并正式启用，涉及限建区的点状供地项目，在符合“三区三线”管控要求以及详细规划的情况下，可按程序办理规划用地手续，无需专门办理限建区占用手续。



## 1-4 点状供地规模和指标如何保障?

### 安排新增建设用地计划指标专项保障需求

◆在区级国土空间总体规划中统筹安排建设用地空间，保障乡村产业发展和点状用地。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用地需求，并优先保障点状供地项目建设用地需要。

### 相关政策

#### 《中共广东省委广东省人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》

在乡镇级国土空间规划中土地利用总体规划预留不超过5%的建设用地规模，用于零星分散的单独选址农业设施、乡村旅游设施等建设。

#### 《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〔2019〕7号）

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绩效考核体系。



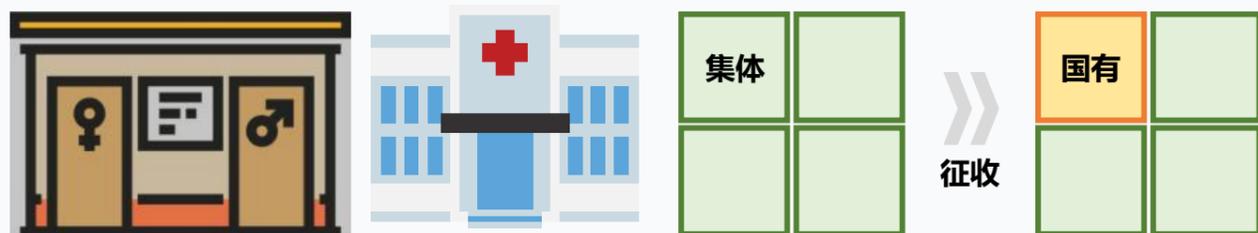
## 1-5 点状供地方式有哪些？

### 依法办理土地征收、集体建设用地流转

◆属于点状供地重点项目库的，点状项目的供地可以按照以下方式办理

#### 申办国有土地性质情形

◆位于城镇开发边界外的基础设施建设、公共事业需用地的，可依法办理土地征收手续，其余用地应保留集体性质。



#### 申办集体建设用地情形

◆无法纳入成片征收范围依法办理土地征收手续的，应当按规定申办集体建设用地，依法取得集体建设用地使用权。符合集体建设用地使用权流转条件的，可按照集体建设用地使用权流转条件的规定办理。



## 1-6 点状供地如何确定供应条件？

### 点状供地应与承包经营项目同期、整体确权



#### 公开出让可以设条件吗？

◆允许将点状供地配套服务的项目承包经营权流转与点状供地公开出让一并组织实施，同时确定承租人和点状供地受让人。



#### 公开出让方式办理的可以使用多少年？

◆点状供地公开出让年限应当与承包经营权流转期限保持一致。  
◆鼓励以长期租赁、先租后让、租让结合等方式供应点状项目建设用地。



#### 公开出让方式办理的价格怎么确定？

◆点状供地可以根据“农业+”多业态发展要求、土地估价结果和出让年限与法定最高年限比值等，综合确定点状供地出让底价，最低不得低于相应地段相应用途对应级别基准地价的70%。



#### 项目可以分割和转让吗？

◆点状供地项目应当整体确权、不得分割处分，须与点状供地配套服务的项目承包经营项目整体处分。



## 1-7 点状供地如何申请？办理程序有哪些？

### 由村集体经济组织向所在区规划和自然资源部门申请



## 1-7 点状供地如何申请？办理程序有哪些？

### 委托编制点状供地实施方案

#### ◆项目基本情况

拟申请用地界址坐标、用地面积、土地利用现状、涉及规划情况（包括是否符合国土空间规划、生态功能区规划、林地保护利用规划、水土保持规划等，是否涉及规划修改等）

#### ◆项目实施安排情况

项目的功能定位、规划用途、用地规模、建筑规模、布局、功能及开发建设安排等

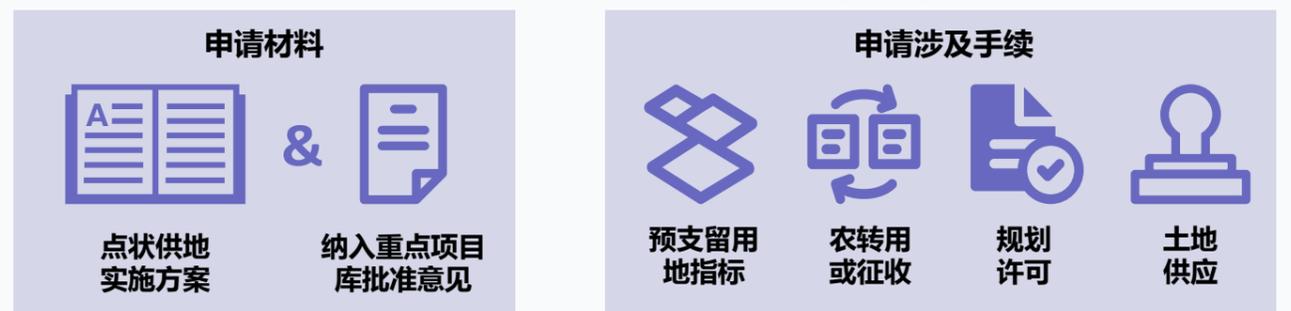
#### ◆项目用地拟取得情况

项目涉及征收土地面积、地类、权属情况以及取得项目用地方式（集体还是国有，申请使用年限等）

#### ◆承包经营权流转方案情况

### 申请点状供地

#### ◆村集体经济组织向所在区规划和自然资源部门申请







02

乡村振兴产业用地  
办理指引

## 2-1 规划布局要求

### 科学布局、分类引导、合理选址乡村振兴产业项目

- ◆ 充分发挥国土空间规划和村庄规划的引导作用，结合区位条件、资源禀赋、产业基础等，科学布局、分类引导、合理选址乡村振兴项目。

#### √ 布局要求



对于规模较大、工业化程度较高、分散布局配套设施成本较高的项目要**进产业园区**。



直接服务种植养殖业或需就近利用农业农村资源的农产品初加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应**集中在行政村村庄建设边界内**。



利用农村本地资源开展农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线等约束条件、符合国土空间详细规划、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，**在村庄建设边界外安排少量建设用地**。

## 2-2 可以按原地类管理的情形

### 4种情形可按原地类或农用地管理的，无需办理转用手续

#### √ 按原地类管理的情形



不占用永久基本农田，确需使用一般耕地的但已经县级人民政府批准纳入年度耕地“进出平衡”总体方案，且**在国家公路网络体系之外、宽度小于8米、以服务于农村农业生产为主要用途的农村道路**，按农用地管理。



不涉及占用耕地及永久基本农田、不改变农用地和未利用地用途、不固化地面的**生态景观、栈道、观景平台以及零星分散面积不超过200平方米的公共厕所和停车场**等乡村产业项目配套的基础设施和公共服务设施用地，按原地类管理。



**自驾车旅居车营地中部分功能区使用未利用地的**（公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区、自驾车营区、旅居车营区、商务俱乐部、木屋住宿区、休闲娱乐区等功能区除外），在不改变未利用地用途、不固化地面的前提下，可按原地类管理。



光伏、风力发电等项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用地，不占压土地、不改变地表形态的**光伏方阵用地**以及采用直埋电缆方式敷设的**集电线路用地**，可按原地类认定。

## 不符合按原地类管理、需申办建设用地的，应依法审批

- ◆符合相关产业、环保政策要求、具有一定投资规模和示范带动作用的项目，可向市农业农村部门申报纳入乡村振兴重点项目库，入库项目可优先在规划、用地等方面享受支持政策。
- ◆允许通过村庄整治、宅基地整理等节余的建设用地，用于重点支持农村产业发展；
- ◆允许涉农区在确保区域范围内耕地数量不减少、质量不下降前提下，有效利用农村零散存量建设用地；
- ◆纳入美丽乡村建设的，允许预支留用地指标保障乡村振兴产业用地需求。



### ✓ 位于城镇开发边界内项目

使用留用地或纳入美丽乡村建设项目预支留用地指标，选取符合规划的用地，可以保留集体建设用地，自行使用或者按规定办理流转；也可以征收为国有后按以下方式供应：

- 1.乡村振兴用地符合《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）规定的，可以划拨方式供应国有建设用地使用权；
- 2.符合《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）相关条件和要求的，可以协议方式出让国有建设用地使用权。
- 3.工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

### ✓ 确需在城镇开发边界外布局的项目

对确需布局在村庄建设边界外的农产品分拣、初加工等农村一二三产业融合发展项目而必须的配套设施建设：

- 1.单个项目可以同时流转一定面积的农村承包土地，项目配套设施建设用地面积按项目整体用地面积的1%以内控制，最多不超过30亩。
- 2.拟供应建设用地的使用年限在不突破法律规定的有关用途的最高年限的前提下，可以与农村承包土地流转年限保持一致。



# 附录

点状用地和乡村振兴  
产业用地相关政策

## 附录 点状用地和乡村振兴产业用地相关政策

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〔2019〕7号）



广东省自然资源厅 广东省农业农村厅 广东省文化和旅游厅印发《关于乡村振兴用地政策的补充意见（试行）》的通知（粤自然资规字〔2019〕10号）



广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省农业农村厅 广东省林业局关于保障农村一二三产业融合发展用地促进乡村振兴的指导意见（粤自然资规字〔2022〕1号）



广东省自然资源厅关于印发《广东省乡村振兴用地指引》的通知（粤自然资函〔2022〕1144号）



广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局关于印发贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知（穗规划资源字〔2019〕70号）



广州市规划和自然资源局关于实施乡村振兴项目点状用地分类办理指引的通知



本指引部分图片来源于网络，版权属于原作者，如有侵权，请联系删除。