



广西壮族自治区
支持重大项目用地政策

明 白 卡

(2025年)



前 言

为让各投资、行业主管部门，建设项目业主单位直观易懂了解用地要求、手续办理流程等相关情况，强化自然资源政策宣传和指导，充分发挥自然资源对服务保障社会经济高质量发展的支撑作用，制定《广西壮族自治区支持重大项目用地政策明白卡》（以下简称《明白卡》）。

《明白卡》依据当前国家和自治区有关用地政策编制，如后续政策有调整，以最新政策为准。

2025年3月

广西壮族自治区自然资源厅



目录 CONTENTS

第一章 用地指标辨析	1
一、国土空间规划新增城镇建设用地规模指标.....	1
二、年度新增建设用地计划指标.....	1
三、补充耕地指标.....	3
第二章 选址要求	5
一、永久基本农田.....	6
二、生态保护红线.....	7
三、城镇开发边界.....	14
第三章 用地预审与选址意见书审批	15
一、用地预审定义.....	15
二、不需要申请办理用地预审情形.....	15
三、申请办理用地预审时间节点.....	15
四、用地预审审批权限.....	16
五、自治区受理用地预审材料要求.....	16
六、需重新办理预审情形.....	17
七、需要办理选址意见书情形.....	17
八、办理时限.....	17
第四章 农用地转建设用地和土地征收审批	18
一、农用地转建设用地含义.....	18
二、土地征收含义.....	18
三、用地审查报批时限.....	19
四、审批权限.....	19
五、用地审批前置工作.....	20
六、自治区自然资源厅受理材料清单.....	21
第五章 先行用地	24
一、含义.....	24
二、申请条件.....	24
三、申请先行用地比例.....	24
四、审批权限.....	25
五、申请要求.....	25
六、自治区自然资源厅受理材料清单.....	25
第六章 土地供应	27
一、土地供应类型.....	27
二、土地供应要求.....	30
三、创新土地供应方式.....	30
第七章 规划许可证	31
一、建设用地规划许可证.....	32
二、建设工程规划许可证.....	32
三、乡村建设规划许可证.....	33
第八章 国有建设用地使用权首次登记	35
一、含义.....	35
二、受理部门.....	35
三、申请材料.....	35
四、办理时限.....	36
五、收费标准.....	37
附录A 城市批次建设用地全周期流程图	
附录B 城市批次建设用地报批流程图	
附录C 单独选址建设项目用地全周期流程图	
附录D 单独选址建设项目用地报批流程图	

第一章 用地指标辨析

一、国土空间规划新增城镇建设用地规模指标

在城镇地区，国土空间规划新增城镇建设用地规模是指城镇开发边界内新增城镇建设用地规模以及城镇开发边界外零星分散的新增城镇建设用地规模。按照国家有关规定，2021—2035年国土空间规划期间，广西壮族自治区城镇开发边界扩展倍数控制在基于2020年城镇建设用地规模的1.30倍以内，即城镇开发边界内新增城镇建设用地规模约848平方公里，年均新增城镇建设用地约5653公顷。

各类城镇建设所需要的用地（包括能源化工基地等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目、已依法依规批准的城镇建设用地等）均需纳入规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算，不得突破规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数。

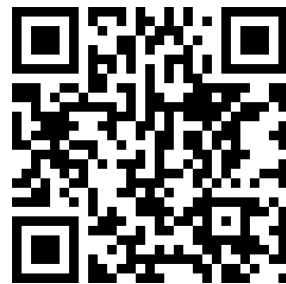
二、年度新增建设用地计划指标

农用地、未利用地转为建设用地审批过程中，需按照农用地、未利用地转用规模配置相应的新增建设用地计划指标。计划指标按年度下达、使用、核算。国家实行“增存挂钩”机制，即实施新增建设用地计划指标配置与处置

存量土地挂钩，以当年存量土地处置规模为基础核算计划指标控制量。新增建设用地计划指标坚持“项目跟着规划走、要素跟着项目走”，统筹安排全年土地利用计划，以真实有效的项目落地作为配置年度新增建设用地计划指标的原则，充分发挥计划的引导调控作用。

（一）计划指标配置类型

计划指标具体分为国家、自治区、设区市配置保障计划指标，以及单列专项计划指标情形。详情请扫下方二维码了解。



（二）计划指标配置方式

市、县自然资源主管部门在通过自治区建设用地“三级联审”系统（以下简称“三级联审”系统）进行组卷报批时，按要求准确填写年度、层级、类型等计划指标信息。项目审查通过后，“三级联审”系统自动推送计划指标信息至自治区新增建设用地“三级联管”系统（以下简称“三级联管”系统），自治区、市自然资源主管部门按权限在3个工作日内审核配置计划指标。

三、补充耕地指标

项目用地涉及占用耕地，需要落实耕地占补平衡。落实耕地占补平衡的主要方式有：由占用耕地的单位按照国家和自治区有关规定，负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当通过补充耕地、补充耕地指标交易、申请有偿调剂使用补充耕地指标等方式落实耕地占补平衡；仍无法落实的，经项目所在市、县（市、区）人民政府同意后，按照国家和自治区规定缴纳耕地开垦费并专款用于开垦新的耕地，委托地方人民政府代为补充。国家全面实行耕地占补平衡改革后，按国家和自治区有关规定执行。

（一）补充耕地指标来源

通过实施补充耕地项目、高标准农田建设项目、全域土地综合整治项目、耕地恢复等方式，经验收并通过耕地占补平衡动态监管系统报备，纳入补充耕地指标储备库后，可用于非农建设占补平衡。

（二）补充耕地指标交易

除按照有关规定申请补充耕地指标有偿调剂外，全区补充耕地指标跨县域、跨市域使用的，必须通过补充耕地指标交易的方式进行。

（三）申请有偿调剂使用补充耕地指标

自然资源厅建立自治区补充耕地指标调剂库，资源环境条件严重约束、补充耕地能力严重不足的市实施国家和

自治区审批（核准、备案）的交通、能源、水利等自治区层面统筹推进重大项目可申请自治区调剂。

（四）费用标准

现行补充耕地指标交易指导价格：耕地数量 5 万元/亩，水田规模 15 万元/亩，粮食产能 1 万元/亩·百公斤。上述指标交易指导价作为交易最低价使用。自治区补充耕地指标调剂价格：耕地数量 3.5 万元/亩，水田规模 10 万元/亩，粮食产能 0.7 万元/亩·百公斤。

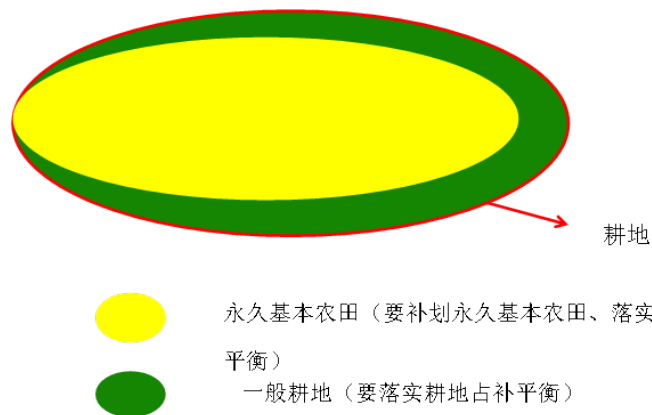
第二章 选址要求

所有项目均需严格按照“三区三线”和国土空间规划管控要求、节约集约用地要求进行选址。



图1 三区三线空间关系图

一、永久基本农田



- 永久基本农田（要补划永久基本农田、落实耕地占补平衡）
- 一般耕地（要落实耕地占补平衡）

图2 永久基本农田示意图

按照国家政策规定，以下类型项目经论证确实难以避让永久基本农田的，落实耕地占补平衡和永久基本农田补划后可占用永久基本农田，要按照规定办理用地预审和农用地转用、土地征收。

- (1) 党中央、国务院明确支持的重大建设项目；
- (2) 列入需中央加大用地保障力度清单的项目；
- (3) 中央军委及其有关部门批准的军事国防类项目；
- (4) 纳入国家级规划的机场、铁路、公路、水运、能源、水利项目；
- (5) 省级公路网规划的省级高速公路。

二、生态保护红线

生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。除允许的有限人为活动之外，仅允许《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）规定的国家重大项目占用生态保护红线。

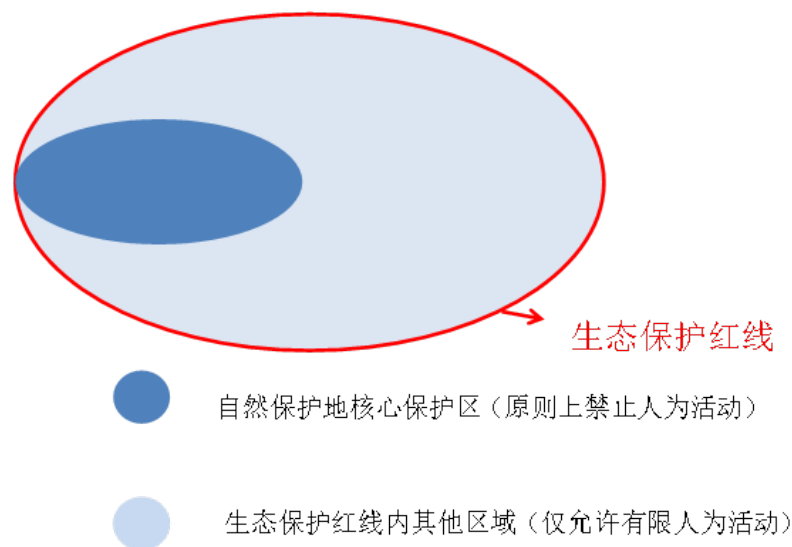


图3 生态保护红线示意图

（一）生态保护红线内允许有限人为活动情形

1. 管护巡护巡查、保护执法、科学研究、调查监测、测绘导航、防灾减灾救灾、军事国防、疫情防控等活动及相关的必要设施修筑，包括修筑管护巡护的管理用房和巡护道、森林步道、执法站、科研观测站、海洋观测站、气象监测站、地震监测站、环境监测站、测绘导航设施、防灾减灾救灾设施、军事国防设施、防疫站，野生动植物保护、护林、林业有害生物防治、草原有害生物防治、林业科研、森林草原防火设施。

2. 原住民和其他合法权益主体，允许在不扩大现有建设用地、用海用岛、耕地、水产养殖规模和放牧强度（符合草畜平衡管理规定）的前提下，开展种植、放牧、捕捞、养殖（不包括投礁型海洋牧场、围海养殖）等活动，修筑（新建、改建、维修、维护）住房、学校、文化活动中心、供水、供电、供热、供气、通信、广电、交通、水利、码头、污水处理、垃圾储运等必须的生产生活设施。

3. 经依法批准的考古调查发掘、古生物化石调查发掘、标本采集和文物保护活动。

4. 按规定对人工商品林进行抚育采伐、择伐、果实采摘、更新改造，或以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带、林业有害生物防治等为目的的树种更新，依法开展的竹林采伐经营，按规定开展的公益林抚育、更新和低质低效林改造性质的采伐，在符合公益林生态区位保护要求和不影响公益林生态功能的前提下开展的林下经济

活动。

5. 符合相关规划、不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。包括：供水、供电、供热、供气、通信、广电，污水处理、垃圾储运、公共卫生、消防，标识标志牌、景区道路（含索道、栈桥及其他透水构筑物等）、生态停车场、休憩休息设施、科研、科普教育设施，安全防护、应急避难、医疗救护、电子监控等。

6. 必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通讯和防洪（潮）、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动；已有的合法水利、交通运输等设施运行维护改造。包括：公路、铁路、堤坝、桥梁、隧道、电缆（光缆），油气输送管线，供水、供热管线，海底管线，航道等基础设施及输变电、通讯基站、广电发射台、雷达等点状附属设施；农业灌溉设施；已有河湖水库、海湾的堤坝和岸线加固等。

7. 地质调查与矿产资源勘查开采。包括：基础地质调查和战略性矿产资源远景调查等公益性工作；铀矿勘查开采活动，可办理矿业权登记；已依法设立的油气探矿权继续勘查活动，可办理探矿权延续、变更（不含扩大勘查区块范围）、保留、注销，当发现可供开采油气资源并探明储量时，可将开采拟占用的地表或海域范围依照国家相关规定调出生态保护红线；已依法设立的油气采矿权不扩大用地用海范围，继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、

注销；已依法设立的矿泉水和地热采矿权，在不超出已经核定的生产规模、不新增生产设施的前提下继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立和新立铬、铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿等战略性矿产探矿权开展勘查活动，可办理探矿权登记，因国家战略需要开展开采活动的，可办理采矿权登记。上述勘查开采活动，应落实减缓生态环境影响措施，严格执行绿色勘查、开采及矿山环境生态修复相关要求。

8. 依据县级以上国土空间规划和生态保护修复专项规划开展的生态修复，包括山水林田湖草海湿地生态保护修复、废弃矿山生态修复等。

9. 根据我国相关法律法规和与邻国签署的国界管理制度协定（条约）开展的边界边境通视道清理以及界务工程的修建、维护和拆除工作。

10. 法律法规规定允许的其他人为活动。

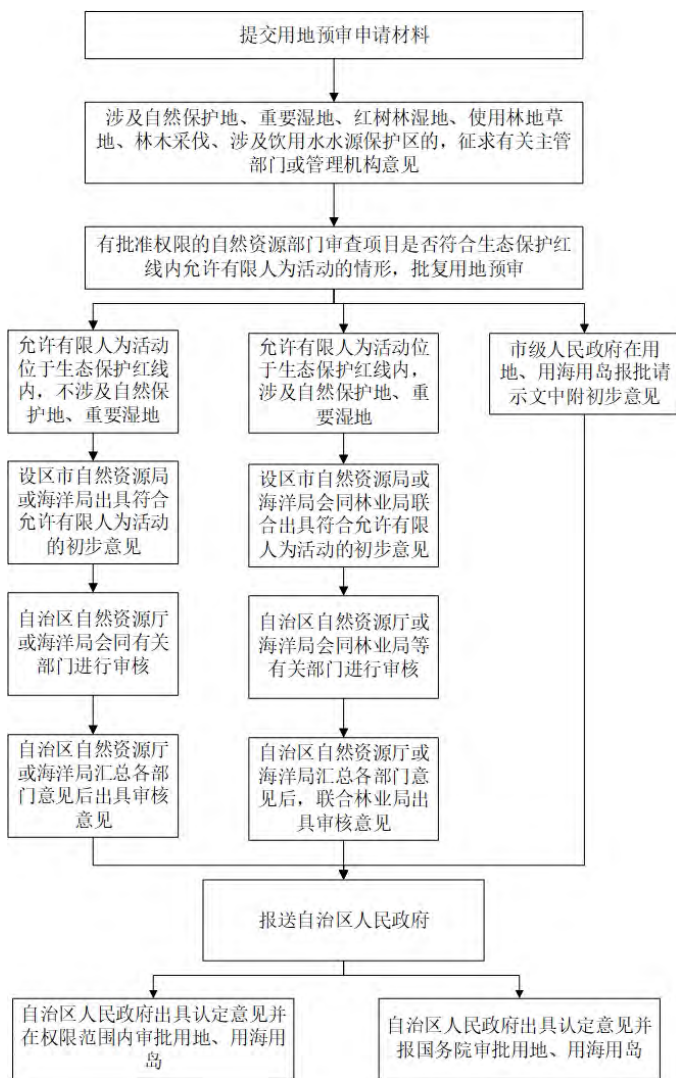


图4 生态保护红线内允许有限人为活动建设项目用地、用海用岛办理流程

(二) 允许占用生态保护红线的国家重大项目情形

1. 党中央、国务院发布文件或批准规划中明确具体名称的项目和国务院批准的项目；
2. 中央军委及其有关部门批准的军事国防项目；
3. 国家级规划（指国务院及其有关部门正式颁布）明确的交通、水利项目；
4. 国家级规划明确的电网项目，国家级规划明确的且符合国家产业政策的能源矿产勘查开采、油气管线、水电、核电项目；
5. 为贯彻落实党中央、国务院重大决策部署，国务院投资主管部门或国务院投资主管部门会同有关部门确认的交通、能源、水利等基础设施项目；
6. 按照国家重大项目用地保障工作机制要求，国家发展改革委同有关部门确认的需中央加大建设用地保障力度，确实难以避让的国家重大项目。

三、城镇开发边界

各类城镇建设所需要的用地（包括能源化工基地等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目等）需在城镇开发边界内布局，均需纳入规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。

城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度，符合国土空间规划底线红线管控要求的前提下，可在城镇开发边界外规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地，城镇开发边界外新增零星城镇建设用地原则上不得超过规划新增城镇建设用地规模的10%，并纳入规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。项目类型请扫描下方二维码了解。

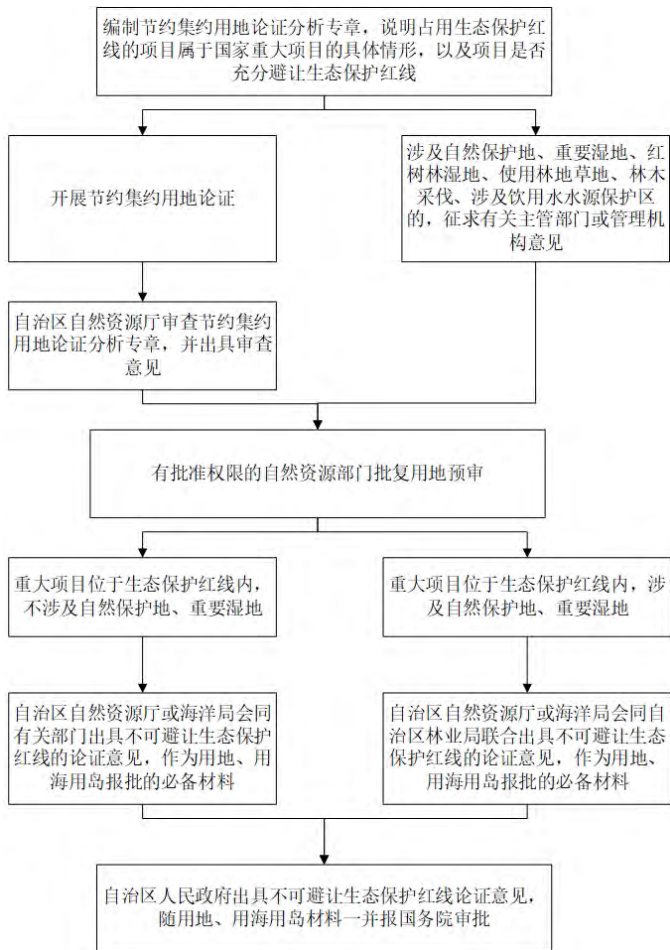


图5 国家重大项目占用生态保护红线用地、用海用岛办理流程

第三章 用地预审与选址意见书审批

一、用地预审定义

用地预审是指自然资源主管部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。

二、不需要申请办理用地预审情形

- (1) 国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目用地；
 - (2) 油气类“探采合一”和“探转采”钻井及其配套设施建设用地；
 - (3) 具备直接出让采矿权条件、能够明确具体用地范围的采矿用地；
 - (4) 露天煤矿接续用地；
 - (5) 水利水电项目涉及的淹没区用地。
- 不属于上述情形的，均需申请用地预审。

三、申请办理用地预审时间节点

需审批的建设项目在可行性研究阶段，由建设用地单

位提出预审申请。需核准的建设项目在项目申请报告核准前，由建设单位提出用地预审申请。需备案的建设项目在办理备案手续后，由建设单位提出用地预审申请。

用地预审是批复项目可行性研究报告、批复项目核准的前置审批事项，项目可行性研究报告、核准批复前需取得用地预审批复。

四、用地预审审批权限

一般情况下，由项目审批、核准、备案机关同级的自然资源主管部门批复用地预审。涉及永久基本农田，或允许有限人为活动之外的国家重大项目确需占用生态保护红线的，由自然资源部批复用地预审。涉及生态保护红线，但属于有限人为活动情形的，由自治区自然资源厅批复用地预审。

五、自治区受理用地预审材料要求

1. 建设项目用地预审与选址意见书申请报告，申请报告需附设区市自然资源局出具的初审意见报告；
2. 项目建设依据；
3. 项目用地边界拐点坐标表、建设项目功能分区用地统计表；
4. 国土空间总体规划局部图及规划文本；
5. 根据项目情况提交节约集约用地论证分析专章及审

查意见（或节地评价报告及论证意见）。

六、需重新办理预审情形

1. 原项目用地预审不占用永久基本农田，现占用的；
2. 预审取得批复后三年内未取得项目核准、可行性研究报告批复的；
3. 土地用途、用地位置发生重大改变的。

七、需要办理选址意见书情形

根据《中华人民共和国城乡规划法》，审批制和核准制项目，且以划拨方式供应土地的项目需办理选址意见书。根据国家规划用地改革要求，将用地预审意见、建设项目选址意见书合并，由自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书。

八、办理时限

- （一）法定办结时限：40 个工作日；
- （二）承诺办结时限：市、县级自然资源行政主管部门办理时限 3-10 个工作日不等（含 1 次补正）；厅本级承诺办理时限为 9 个工作日（含 1 次补正 3 个工作日）。

第四章 农用地转建设用地和土地征收审批

一、农用地转建设用地含义

建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续，未利用地参照农用地执行。

注：现状为建设用地的，根据其来源合法性进行分类处理。有合法来源的，按照建设用地地类认定；无合法来源的，按照违法用地发生前一年的国土变更调查（土地变更调查）现状地类报批，地类为耕地的，应依法落实耕地占补平衡（若存在 2020 年前发生的违法建设用地，违法用地发生前一年的国土变更调查（土地变更调查）实际地类涉及可调整地类的需落实耕地占补平衡）。现状为未利用地的，按照未利用地地类报批。属违法用地，需依法查处到位后，再办理农用地转用手续。

二、土地征收含义

土地征收是指国家为了公共利益需要，依照法律规定的程序和权限将农民集体所有的土地转化为国有土地，并

依法给予被征地的农村集体经济组织和被征地农民合理补偿和妥善安置的法律行为。

三、用地审查报批时限

(一) 法定办结时限：40 个工作日；

(二) 承诺办结时限：市、县级自然资源行政主管部门承诺办理时限为 14 个工作日；厅本级承诺办理时限为 14 个工作日（含 1 次补正 4 个工作日）。

四、审批权限

批复层级	批次用地项目	单独选址项目	
	农用地转建设用地、土地征收	农用地转建设用地	土地征收
国务院	\	1. 涉及占用永久基本农田的； 2. 除允许有限人为活动之外，确需占用生态保护红线的国家重大项目，需出具不可避让生态保护红线的论证意见情形的。	1. 征收永久基本农田； 2. 征收永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的； 3. 征收土地超过七十公顷的。
自治区人民政府	南宁、柳州、桂林市等3个中心城市的城市批次用地	除国务院批复以外的	除国务院批复以外的
设区市人民政府	南宁、柳州、桂林市等3个城市外的城市批次用地；14个设区市的乡（镇）批次用地	\	\

注：一般来说，批次用地分为城市批次和乡（镇）批次用地，是指在国土空间总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施规划而将农用地转为建设用地的行为；单独选址项目是指在国土空间总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外选址进行建设的建设项目用地，例如交通、水利、能源等建设项目。

五、用地审批前置工作

(一) 批次用地

1. 开展项目勘测定界工作；
2. 涉及占用耕地的，落实耕地占补平衡；
3. 涉及占用农用地、未利用地的，落实新增建设用地计划指标；
4. 涉及非公益性项目征收集体土地的，要先纳入土地征收成片开发方案并获得批复后才能开展征地前期工作；
5. 涉及占用集体土地的，依法开展征地前期工作，取得社保审核意见并落实社保费用；
6. 涉及未批先建违法用地的，需查处到位；
7. 办理使用自治区本级国有土地手续等。

(二) 单独选址用地：

1. 完成用地预审；
2. 完成项目批准、核准或备案；
3. 完成项目初步设计；
4. 项目位于地质灾害易发区的，需完成地灾评估；
5. 项目压覆重要矿产资源的，需要办理压覆重要矿产手续；

6. 涉及使用林地的，需办理使用林地审批手续；
7. 涉及占用自然保护地的，需有审批权限的林业主管部门出具同意占用的意见（不得占用自然保护区核心保护区）；
8. 项目勘测定界资料；
9. 涉及占用耕地的，需落实耕地占补平衡；
10. 涉及占用永久基本农田的，需编制永久基本农田补划方案；
11. 涉及占用生态保护红线的，属允许有限人为活动的，需取得自然资源厅出具的允许有限人为活动意见；属国家重大项目占用的，需编制不可避让论证报告，并取得自然资源厅出具的不可避让生态保护红线的论证意见；
12. 涉及征收集体土地的，依法开展征地前期工作，取得社保审核文件并落实社保费用；
13. 涉及未批先建违法用地的，需查处到位；

六、自治区自然资源厅受理材料清单

（一）批次用地

1. 设区人民政府请示文；
2. 设区市自然资源局的审查报告；
3. 农用地转用方案；
4. 县级人民政府请示文；
5. 土地分类权属面积汇总表；
6. 勘测定界图；
7. 社保方案审核文件及落实社保费用佐证材料；

8. 存在违法用地的，提供查处案卷扫描件及查处到位意见书；
9. 符合国土空间规划佐证材料（含国土空间规划局部图、规划文本节选）。
属城乡建设用地增减挂钩项目建新区用地的批次建设用地，需补充提供材料清单：
 1. 国土空间总体规划衔接图局部复印件（标注用地位置和建新地块位置）；
 2. 增减挂钩项目立项批复文件；
 3. 根据不同类型的增减挂钩项目，以下材料二选一提交；
 - （1）验收确认后使用增减挂钩指标类型：增减挂钩试点项目验收确认文件；
 - （2）购买增减挂钩指标类型：增减挂钩指标交易确认书及增减挂构建新区方案批复文；
 4. 经厅管制处同意使用增减挂钩项目节余指标台账（授权委托的批次用地附设区市自然资源局同意的使用增减挂钩项目节余指标台账）。

（二）单独选址用地

1. 设区人民政府请示文；
2. 设区市自然资源管理部门的审查报告；
3. 县（区）人民政府土地征收请示文；
4. 农用地转用方案；
5. 项目批准、核准或备案文件；
6. 可行性研究报告批复（核准、备案类除外）；
7. 项目初步设计批复文件；

8. 建设用地预审批复文件；
9. 使用林地审批文件；
10. 涉及占用自然保护地的，需有审批权限的林业主管部门出具同意占用的意见；
11. 土地分类权属面积汇总表；
12. 勘测定界资料；
13. 永久基本农田补划方案及我厅对方案出具的审查意见（涉及占用永久基本农田的）；
14. 涉及占用生态保护红线的，属于允许有限人为活动的，需取得自然资源厅出具的允许有限人为活动的意见；属国家重大项目占用的，需编制不可避免论证报告，并取得自然资源厅出具的不可避免生态保护红线的论证意见；
15. 提供建设项目压覆重要矿产资源查询表。如涉及压覆重要矿产资源的，需提供压覆重要矿产资源批准文件；如涉及压覆重要矿产资源矿业权的，需提供建设单位与矿业权人就压覆矿补偿问题进行协商的协议（意向性协议），以及有关市、县人民政府承诺将做好压覆矿补偿协调工作的书面材料；
16. 社保方案审核文件及落实社保费用佐证材料；
17. 存在违法用地的，提供查处案卷扫描件及查处到位意见书。
18. 地质灾害危险性评估材料；
19. 符合国土空间规划佐证材料（含国土空间规划局部图、规划文本节选）。

第五章 先行用地

一、含义

国家重点建设项目中的控制工期的单体工程和因工期紧或受季节影响急需动工建设的其他工程，可申请办理先行用地。先行用地批复后，项目可在批复范围内开工建设。

二、申请条件

需报国务院批准用地的国家重大项目、列入《国家公路网规划》工程的改扩建项目以及省级能源、交通、水利建设项目中，控制工期的单体工程和因工期紧或受季节影响急需动工建设的其他工程可申请先行用地。

三、申请先行用地比例

1. 控制工期的单体工程均可办理；其他工程因工期紧或受季节影响急需动工建设的办理先行用地规模不得超过用地预审控制规模的 30%；

2. 党中央、国务院明确支持的重大建设项目，因地质条件复杂等施工难度大的，可根据实际需要确定先行用地规模。

四、审批权限

自然资源部

五、申请要求

1. 先行用地必须在用地预审范围内，涉及生态保护红线的需提供自治区人民政府出具的符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见或不可避免让生态保护红线论证意见；

2. 整个项目不能存在违法用地；

3. 先行用地批准后，需在一年内将正式农转用和土地征收用地申报至自然资源部。

六、自治区自然资源厅受理材料清单

1. 设区市自然资源主管部门先行用地申请文件；

2. 建设项目用地预审批复文件；

3. 项目申请先行用地的依据文件或项目批准、核准或备案文件；项目初步设计批准文件、审核文件或有关部门确认工程建设的文件；

4. 市、县人民政府对申请先行用地有关情况的说明及承诺；

5. 申请先行用地涉及的国有单位、村组及农民同意先行用地的书面意见及先行用地补偿款预存证明或进账凭证；

6. 涉及占用自然保护区、生态保护红线、林地的，提供省级或国家级林草主管部门同意占用自然保护区实验区意见、省级人民政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见或不可避免让生态保护红线论证意见、同意使用林地的相关佐证材料；

7. 申请先行用地的工程位置示意图及勘测定界资料。

第六章 土地供应

一、土地供应类型

（一）土地出让

1. 含义：土地出让是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

2. 出让主体：市、县人民政府。

3. 出让年限：

- （1）居住用地七十年；
- （2）工业用地五十年；
- （3）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- （4）商业、旅游、娱乐用地四十年；
- （5）综合或者其他用地五十年。

4. 出让方式：招标、拍卖、挂牌出让，协议出让。

5. 适用范围：

（1）招标、拍卖、挂牌出让范围。

①供应工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地；

②其他土地供地计划公布后同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的；

③划拨土地使用权改变用途，《国有土地划拨决定书》

或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

④划拨土地使用权转让，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

⑤出让土地使用权改变用途，《国有土地使用权出让合同》约定或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

⑥法律、法规、行政规定明确应当招标拍卖挂牌出让的其他情形。

（2）协议出让范围。

①供应工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以外用途的土地，其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者的；

②原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但《国有土地划拨决定书》、《国有土地租赁合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外；

③划拨土地使用权转让申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但《国有土地划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外；

④出让土地使用权人申请续期，经审查准予续期的，可以采用协议方式；

⑤法律、法规、行政规定明确可以协议出让的其他情形。

6. 出让金缴纳方式：

可分期缴纳方式，允许在出让合同中约定。土地出让价款在首次缴纳不低于 50% 的前提下最多分 3 期缴纳，一年内全部缴清；经当地土地出让协调决策机构集体认定，可以约定在 2 年内全部缴清。

（二）土地使用权租赁

1. 含义：国有建设用地使用权租赁是指国家将国有建设用地使用权出租给使用者使用，由使用者与县级以上人民政府自然资源管理部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。

2. 租赁主体：市、县人民政府

3. 租赁年限：不得超过《民法典》规定的最长租期 20 年。

4. 适用范围：经营性房地产用地除外。

（三）划拨土地。

1. 含义：国有建设用地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地无偿交给使用者使用的行为。

2. 适用范围：符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）的建设用地项目，由建设单位提出申请，经有批准权的人民政府批准，方可以划拨方式提供土地使用权：

- （1）国家机关用地和军事用地；
- （2）城市基础设施用地和公益事业用地；
- （3）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；

（4）法律、行政法规规定的其他用地。

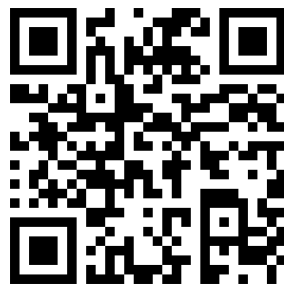
二、土地供应要求

设区的市、县（市）人民政府供应土地应当符合“净地”要求：

- （一）土地权利清晰；
- （二）安置补偿落实到位；
- （三）无法律纠纷；
- （四）地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确；
- （五）具备动工开发所必需的其他基本条件。

三、创新土地供应方式

“标准地”、混合产业用地、带“产业项目”供应、带“设计方案”供应、工业用地租赁、先租赁后出让、弹性年期出让含义请扫描下方二维码了解。



第七章 规划许可证

对于城镇开发边界内的，以及城镇开发边界外的国有土地上新建和扩建各类建设的项目，申请核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证；因建设项目施工和地质勘察等需要，临时搭建简易建（构）筑物和其他设施的，申请核发临时建设用地规划许可证、临时建设工程规划许可证。

城镇开发边界外的农村集体土地上新建和扩建各类建设项目，申请核发乡村建设规划许可证。

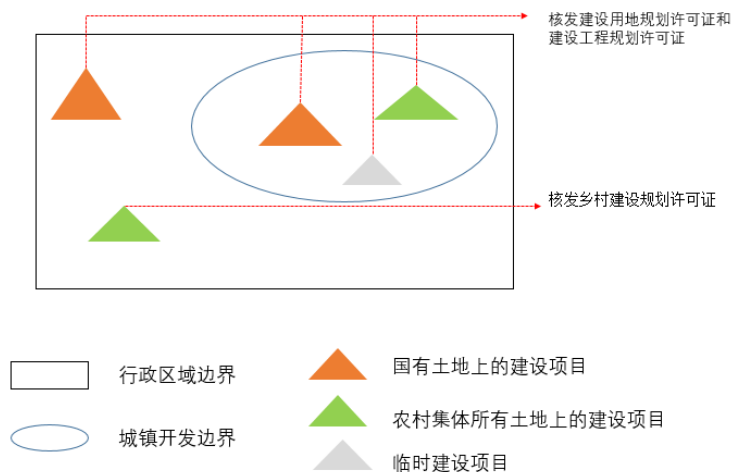


图6 核发规划许可证示意图

一、建设用地规划许可证

（一）申请办理时间节点：与取得土地使用权同步进行，或者取得土地使用权之后。

（二）受理部门：项目所在地的设区市、县级自然资源主管部门。

（三）申请材料：

1. 建设用地规划许可证申请表；
2. 项目批准、核准或者备案文件；
3. 项目用地边界拐点坐标；

以上2、3项材料可通过信息共享获取的，市、县自然资源局应明确并向社会公布不需提供。

（四）办理时限

建设用地规划许可证承诺办结时限为6个工作日，不包括论证、公示、补正材料、报送上级部门审批等环节所需时间。

二、建设工程规划许可证

（一）申请办理时间节点：取得建设用地规划许可证之后，办理建筑工程施工许可证之前。

（二）受理部门：项目所在地的设区市、县级自然资源主管部门。

（三）申请材料：

1. 建设工程规划许可证申请表；

2. 经审定的建设工程设计方案文本及图件。

(四) 办理时限：

承诺办结时限为 6 个工作日，不包括论证、公示、补正材料、报送上级部门审批等环节所需时间。

(五) 许可期限：

建设工程规划许可证有效期为 1 年。建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证后 1 年内取得建筑工程施工许可证；期满需要延续的，应在期限届满 30 日前申请办理延期，经批准可以延续 1 次，期限不得超过 1 年。

未在建设工程规划许可证有效期内取得建筑工程施工许可证、有效期满未获得延期批准或者批准延期再次期满的证书自行失效。

三、乡村建设规划许可证

(一) 申请办理时间节点：

1. **村民住宅建设**：取得农村宅基地批准书之后，或与农村宅基地批准书同步申请办理，项目开工建设之前。

2. **乡村建设项目**：办理建筑工程施工许可证之前。

(二) 受理部门：

1. **村民住宅建设**：项目所在地的乡镇人民政府或街道办事处。

2. **乡村建设项目**：项目所在地的县级自然资源主管部门。

(三) 申请材料：

1. **村民住宅建设**：

(1) 农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

(2) 拟采用的房屋建筑通用图集或住宅设计方案；

(3) 个人身份证；

(4) 户口本。

2. **乡村建设项目**：

(1) 乡村建设规划许可证申请审批表；

(2) 建设项目批准、核准、备案文件；

(3) 建设工程设计方案；

(4) 村（居）委员会公示情况和审查意见；

(5) 项目用地边界拐点坐标。

(四) 办理时限：

承诺办结时限为 10 个工作日，不包括现场实地审查、论证和公示、补正材料、报送上级部门审批等特殊环节所需时间。

(五) 许可期限：

乡村建设规划许可证有效期为 2 年。期满未进行建设的，应在有效期届满 30 日前申请办理延期手续，经批准可以延期一次，延长期限最长不超过 2 年。期满未获批延期或者批准延期再次期满的证书自行失效。

第八章 国有建设用地使用权首次登记

一、含义

根据《不动产登记暂行条例》，不动产登记是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为；不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。依法取得国有建设用地使用权，可单独申请国有建设用地使用权首次登记。

二、受理部门

（一）不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理；设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。

（二）跨县级行政区域的不动产登记，由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理。不能分别办理的，由所跨县级行政区域的不动产登记机构协商办理；协商不成的，由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

三、申请材料

1. 不动产登记申请书；

2. 申请人身份证明（通过部门信息共享获取的不得另行收取）；

3. 土地权属来源材料：

（1）出让方式取得的，提交国有建设用地使用权出让合同和缴清土地出让价款凭证等材料；

（2）划拨方式取得的，提交国有建设用地使用权划拨决定书等材料，有偿划拨的需提交缴清土地价款凭证；

（3）租赁方式取得的，提交国有建设用地使用权租赁合同和土地租金缴纳凭证；

（4）作价出资或者入股方式取得的，提交国有建设用地使用权作价出资或入股批准文件和其他相关材料；

（5）授权经营方式取得的，提交国有建设用地使用权授权经营批准文件和其他相关材料；

4. 地籍调查成果（地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标）；

5. 依法应纳税的提交税费缴纳凭证或免税凭证（通过部门信息共享获取的不得另行收取）。

四、办理时限

（一）法定办结时限：30 个工作日

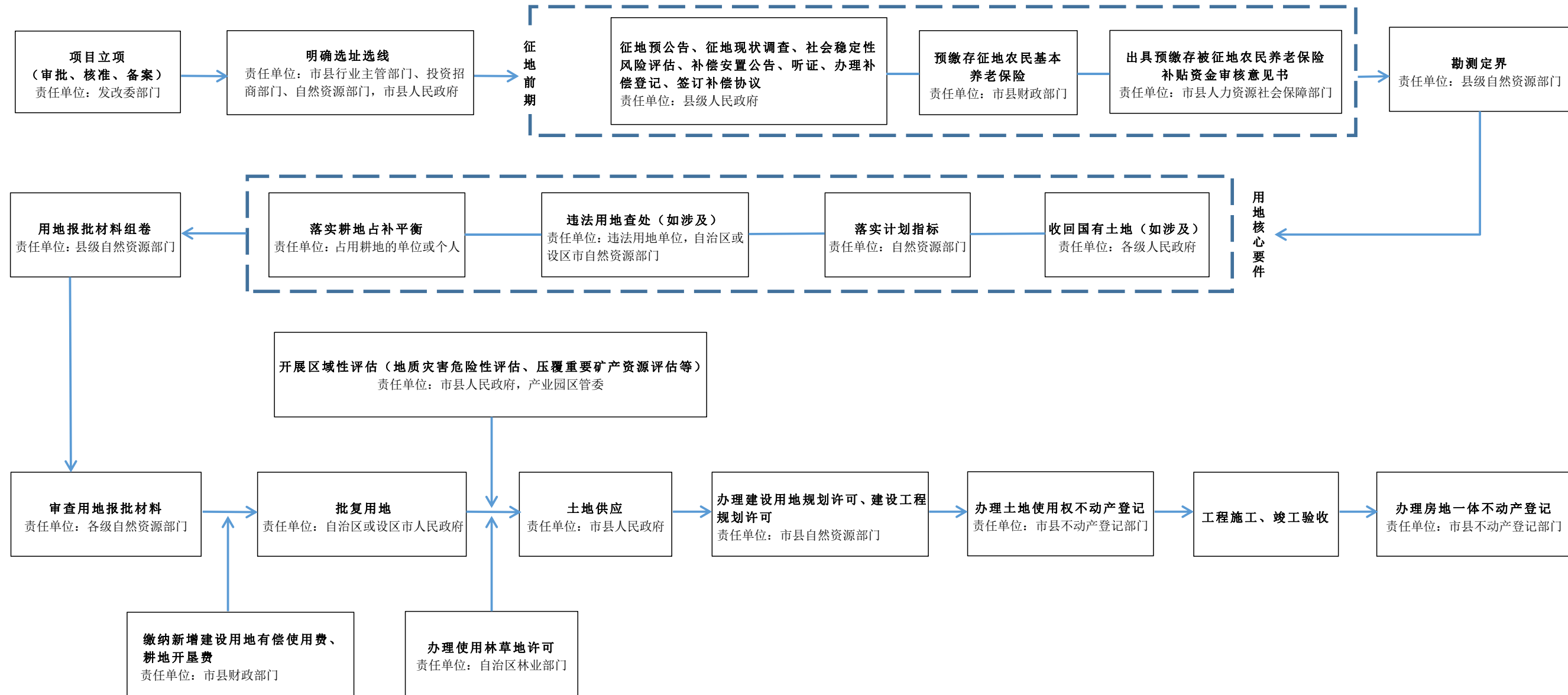
（二）承诺办结时限：5 个工作日（实体经济企业 1 个工作日）

五、收费标准

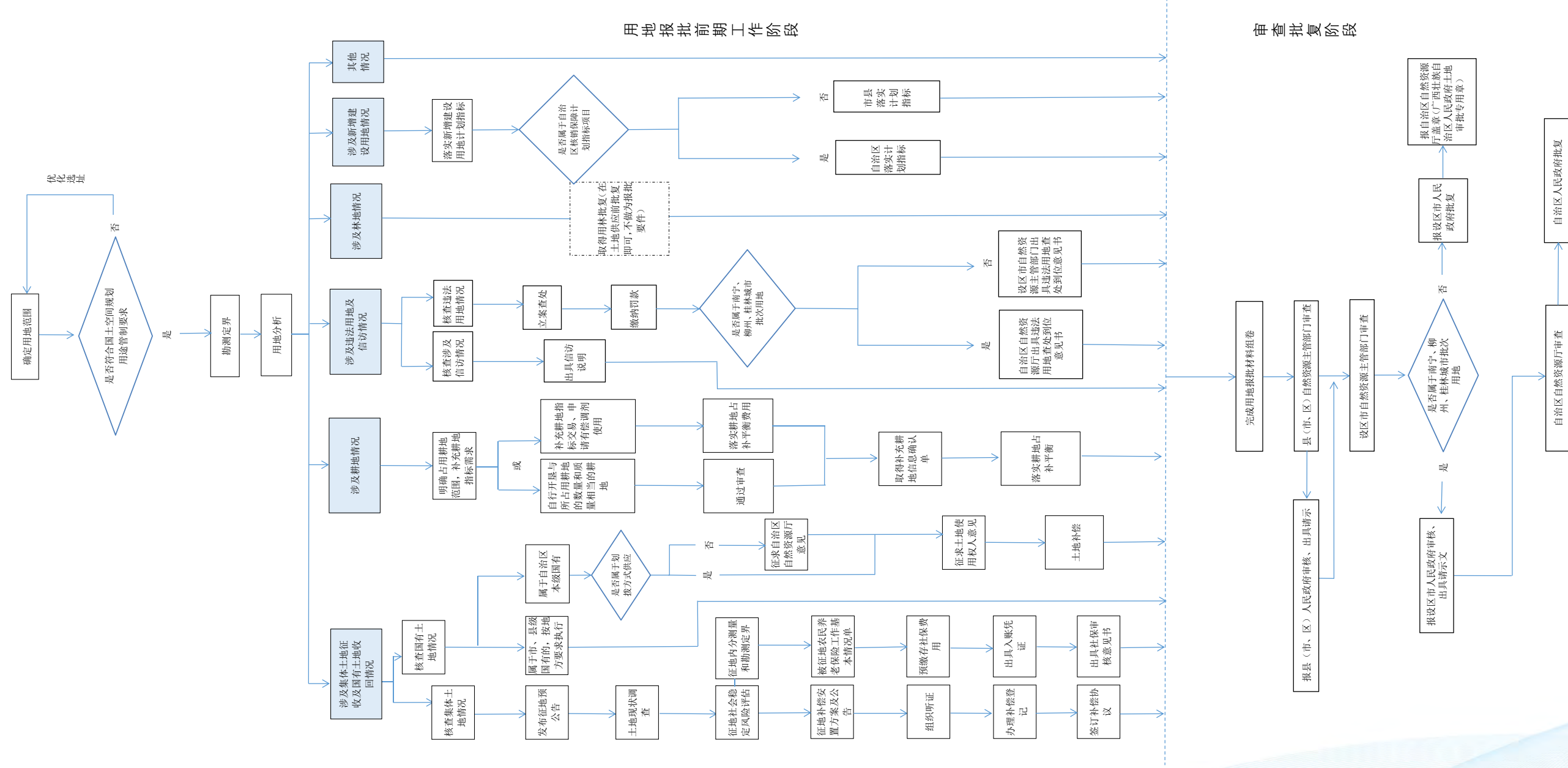
1. 登记费：住宅类不动产登记收费标准为每件 80 元，非住宅类不动产登记收费标准为 550 元 / 件（含一本证书工本费）；其中：（1）小微企业（含个体工商户）免收不动产登记费；（2）廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房所有权及其建设用地使用权办理不动产登记，登记收费标准为零；（3）对易地扶贫搬迁项目，免征不动产登记费；（4）用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征不动产登记费。

2. 证书工本费：10 元 / 本（每增加一本证书加收 10 元工本费）。

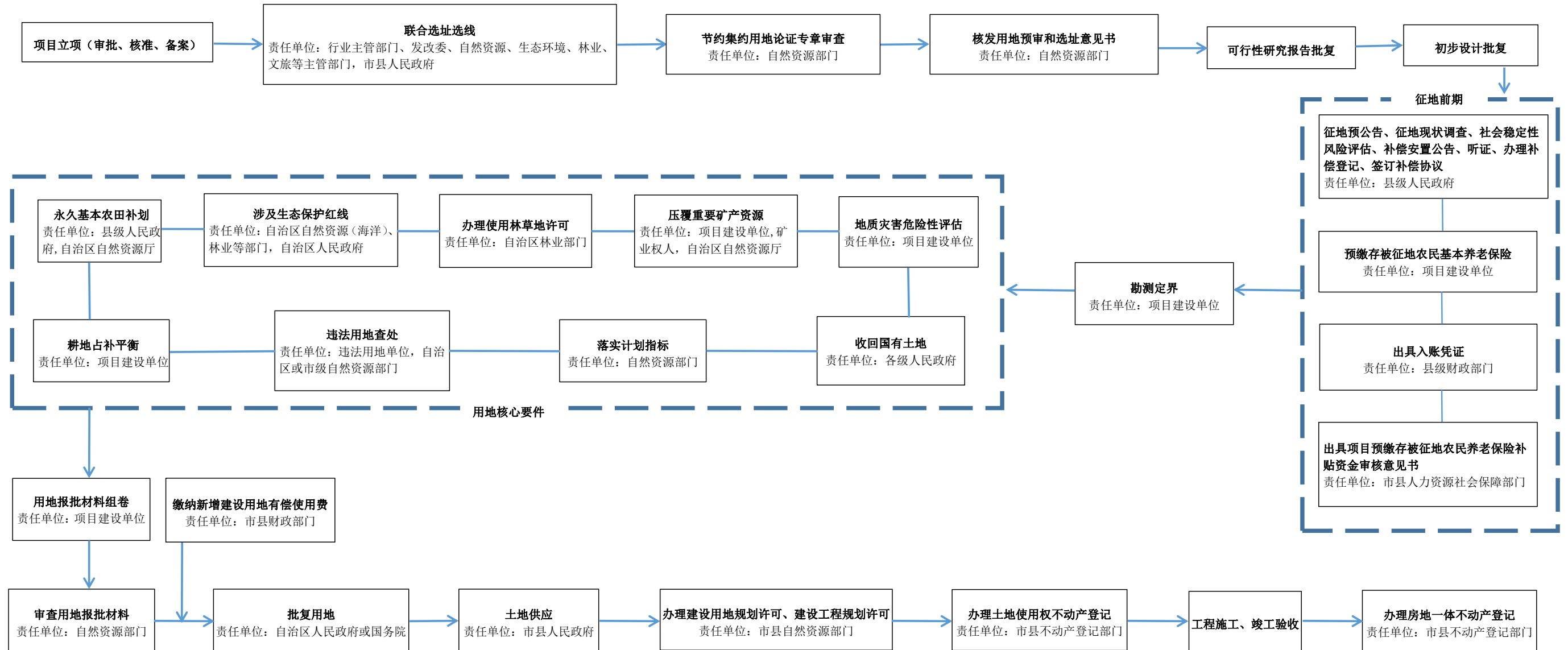
附录A 城市批次建设用地全周期流程图



附录B 城市批次建设用地报批流程图



附录C 单独选址建设项目用地全周期流程图



附录D 单独选址建设项目用地报批流程图

