

# 乡（镇）村企业使用集体建设用地审批， 乡（镇）村公共设施、公益事业使用集体建 设用地审批，土地等级评定及城市地价监 测、地价管理标准化工作手册

开发利用科 2020年7月

## 乡（镇）村企业使用集体建设用地审批

### 一、设立依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）第五十九条、第四十四条、第六十条、六十一条、第六十二条；

2、《湖北省土地管理实施办法》（2014年9月25日修正）第二十八条、第二十九条、第三十一条、第三十二条；

### 二、受理条件

1、许可范围：单位、组织或个人；

2、许可条件：建设项目必须符合国家产业政策和供地政策的相关规定；项目用地选址要符合乡（镇）土地利用总体规划和城乡规划要求；建设项目用地规模要符合建设用地控制指标要求和规划设计要建求；申请使用集体所有的土地，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；涉及承包土地的，应给予承包户补偿；涉及占用农用地的，应当先行办理农用地转用审批手续；法律法规规定的其他条件。

3、禁止性要求：非乡（镇）村企业建设不得使用本集

体经济组织农民集体所有的土地。

### 三、申请材料（程序性审查）

序号	材料名称	材料来源	材料要求	材料性质	材料份数
1	用地申请书	申报单位自备；	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
2	申请单位有效证明文件	申报单位自备；	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
3	法定代表人身份证明、法定代表人身份证(或户口簿、或护照)授权委托书原件、被授权委托人身份证(或户口簿或护照)	申请人自备	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
4	涉及新增建设用地的提供农用地转用批复和补偿安置公告、补偿协议；存量土地提供补偿协议	联系区自然资源部门提供	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
5	用地审批图、权属图、勘测定界图	联系区自然资源部门提供、市不动产核实	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
6	土地调查表或权籍证明文件	联系区自然资源部门提供、市不动产核实	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
7	集体土地所有证或者其他土地权属证明文件	申请人自备	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
8	集体经济组织村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明文件	申请人自备	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
9	城市规划部门批准文件	联系自然资源部门提供	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
10	发改部门批准文件(立项、核准、备案)	申请人自备	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
11	城市规划相关文件(控规图、控规文本)	联系市自然资源和规划局提供	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
12	湖北省自然资源领域信用承诺书	市自然资源和规划局提供模板	电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份

13	其它附件	自备	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
<p>其它要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所有材料应完整、清晰，要求签字的须签字，每份首页末页加盖公章，如为整本材料，则需加盖骑缝章。</li> <li>2. 复印件上需注明日期，加盖企业公章。</li> <li>3. 身份证原件需在现场办理时核验，其他材料原件现场提交。</li> <li>4. 纸质申请材料（除证件类原件），采用 A4 纸统一在纸张的左侧装订。</li> <li>5. 网上提交材料的，按材料目录提交电子扫描件，电子扫描件可采用 PDF/JPG/DOC 格式。</li> </ol>					

#### 四、审查内容要点（实质性审查）

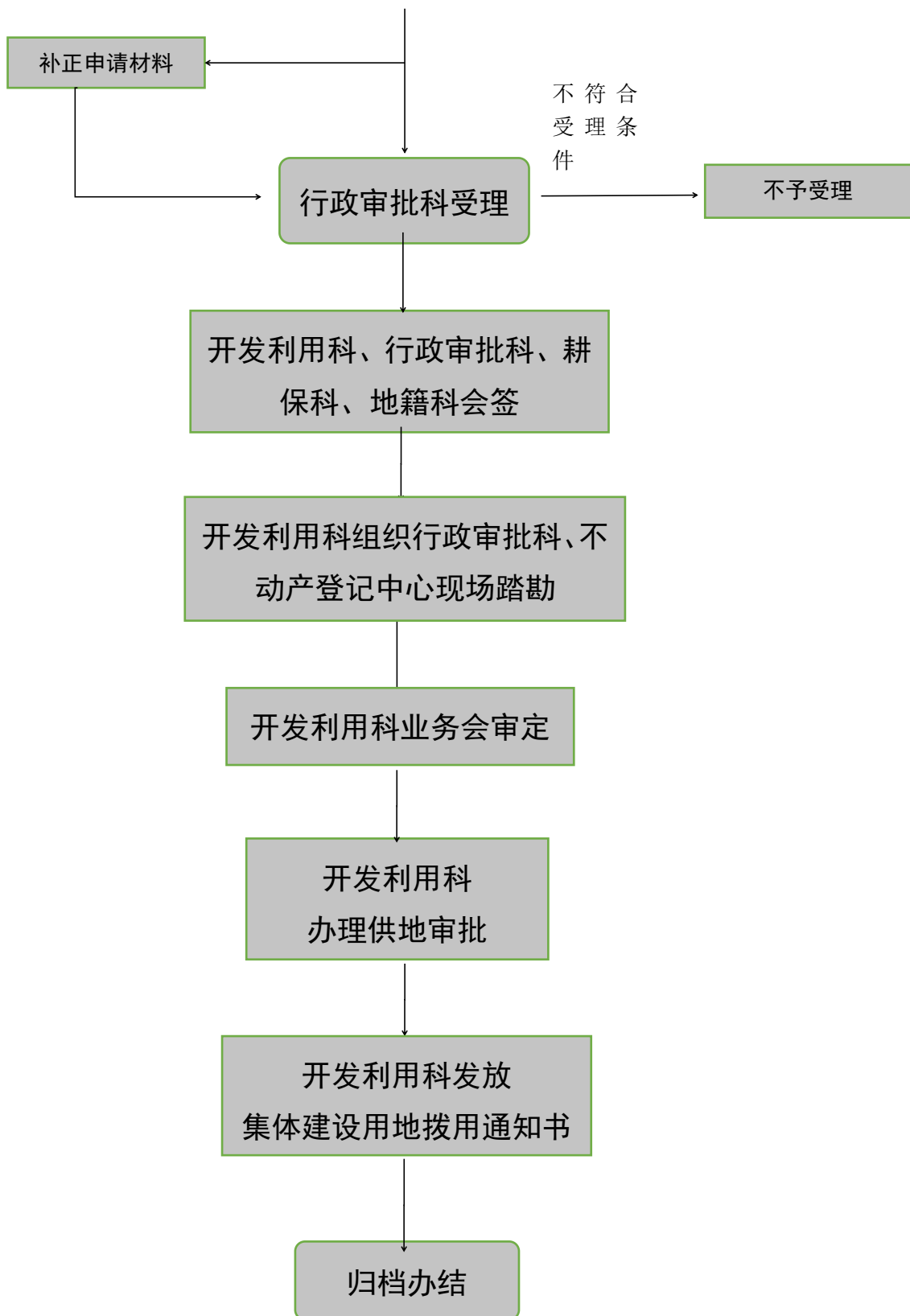
1、审查建设项目是否符合国家产业政策和供地政策的相关规定。

2、审查项目用地选址要是否符合乡（镇）土地利用总体规划和城乡规划要求，建设项目用地规模要符合建设用地控制指标要求和规划设计要建求。

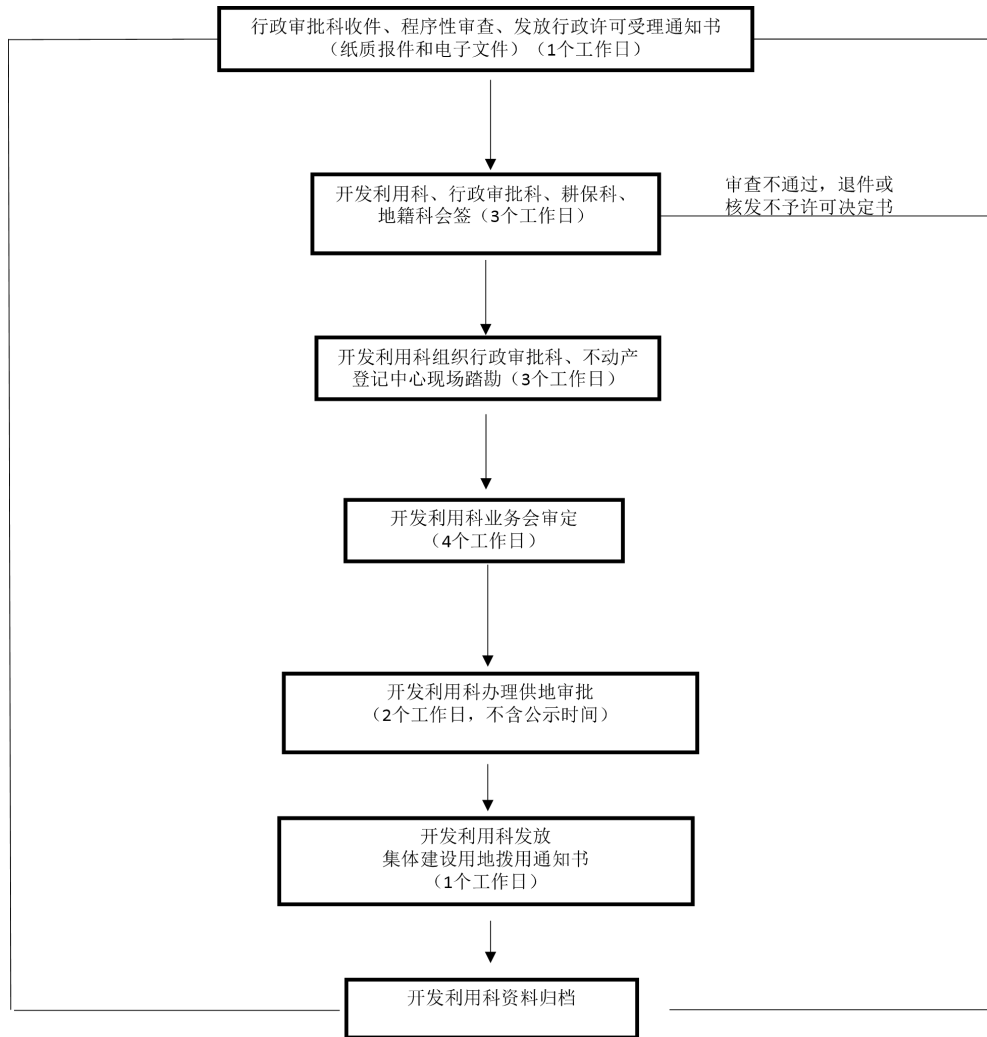
3、审查申请使用集体所有的土地，是否经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；涉及承包土地的，是否给予承包户补偿；涉及占用农用地的，是否办理农用地转用审批手续。

#### 附图 1、乡（镇）村企业使用集体建设用地审批办理流程

申请



附图 2、乡（镇）村企业使用集体建设用地审批办理流程图



## 乡（镇）村公共设施、公益事业使用集体建设用地审批

### 一、设立依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）第五十九条、第四十四条、第六十条、六十一条、第六十二条；
- 2、《湖北省土地管理实施办法》（2014年9月25日修正）第二十七条、第二十八条、第二十九条、第三十一条；

### 二、受理条件

- 1、许可范围：单位、组织或个人；
- 2、许可条件：建设项目必须符合国家产业政策和供地政策的相关规定；项目用地选址要符合乡（镇）土地利用总体规划和城乡规划要求；建设项目用地规模要符合建设用地控制指标要求和规划设计要求；申请使用集体所有的土地，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；涉及承包土地的，应给予承包户补偿；涉及占用农用地的，应当先行办理农用地转用审批手续；法律法规规定的其他条件；
- 3、禁止性要求：非乡（镇）村公共设施、公益事业建设不得使用本集体经济组织农民集体所有的土地。

### 三、申请材料（程序性审查）

序号	材料名称	材料来源	材料要求	材料性质	材料份数
1	用地申请书	申报单位自 备；	内容填写齐全准确， 加盖公章。	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
2	申请单位有效证 明文件	申报单位自 备；	内容真实并由法定代 表人签字并加盖企业 公章。	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份

3	法定代表人身份证明、法定代表人身份证（或户口簿、或护照） 授权委托书原件、被授权委托人身份证（或户口簿或护照）	申报单位自备	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
4	涉及新增建设用地的提供农用地转用批复和补偿安置公告、补偿协议；存量土地提供补偿协议	联系区自然资源部门提供	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
5	用地审批图、权属图、勘测定界图	联系区自然资源部门提供、市不动产核实	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
6	土地调查表或权籍证明文件	联系区自然资源部门提供、市不动产核实	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
7	集体土地所有权证或者其他土地权属证明文件	自备	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
8	集体经济组织村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明文件	自备	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
9	城市规划部门批准文件	国土部门征求规划部门意见	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
10	发改部门批准文件（立项、核准、备案）	自备	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
11	城市规划相关文件（控规图、控规文本）	联系市自然资源和规划局提供	纸质复印件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
12	湖北省自然资源领域信用承诺书	市自然资源和规划局提供模板	电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
13	其它附件	自备	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份

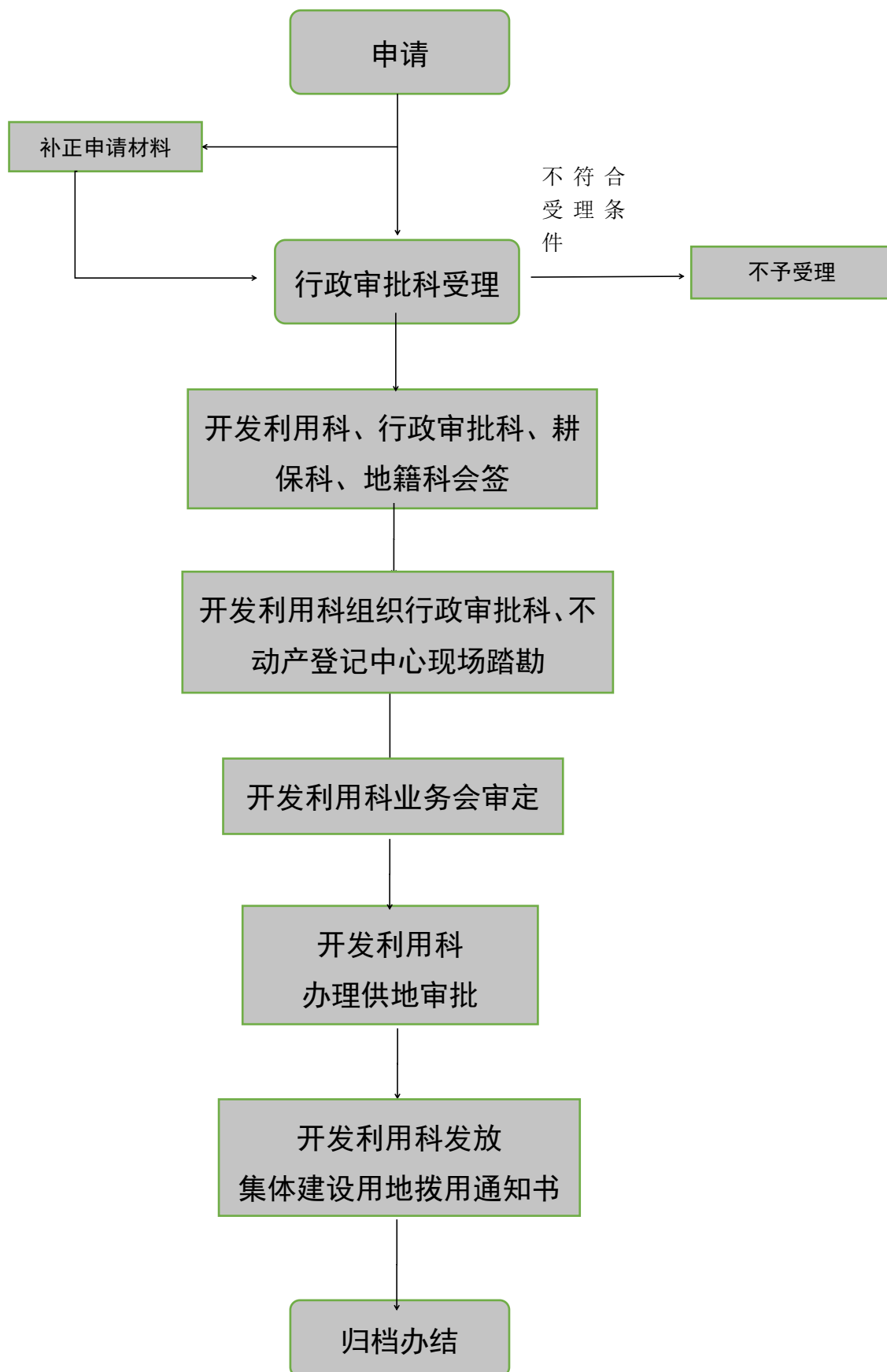
其它要求:

1. 所有材料应完整、清晰，要求签字的须签字，每份首页末页加盖企业公章，如为整本材料，则需加盖骑缝章。其中带下划线部分申请材料，仅首次申报要提供。
2. 复印件上需注明日期，加盖公章。
3. 身份证原件需在现场办理时核验，其他材料原件现场提交。
4. 纸质申请材料（除证件类原件），采用 A4 纸统一在纸张的左侧装订。
5. 网上提交材料的，按材料目录提交电子扫描件，电子扫描件可采用 PDF/JPG/DOC 格式。

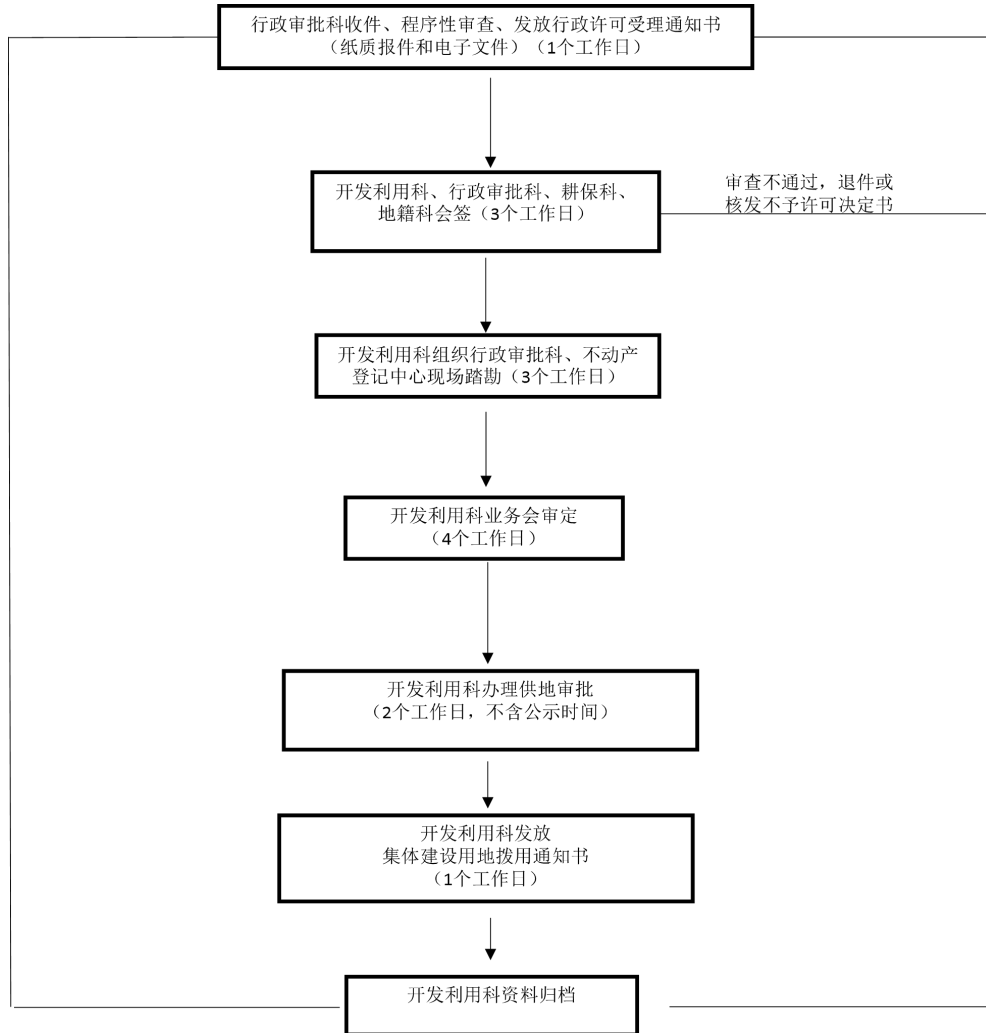
#### **四、审查内容要点（实质性审查）**

- 1、是否符合国家产业政策和供地政策的相关规定；
- 2、项目用地选址要符合乡（镇）土地利用总体规划和城乡规划要求；建设项目用地规模要符合建设用地控制指标要求和规划设计要求；
- 3、申请使用集体所有的土地，是否经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；涉及承包土地的，是否给予承包户补偿；涉及占用农用地的，是否办理农用地转用审批手续；

附图 1、乡（镇）村公共设施、公益事业使用集体建设用地  
审批办理流程图



## 附图 2、乡（镇）村公共设施、公益事业使用集体建设用地 审批办理流程



# 土地等级评定及城市地价监测、地价管理

## 1. 城市地价监测

### 一、设立依据

1、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）；

2、《国务院关于进一步促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；

3、《关于进一步加强城市地价动态监测的通知》（国土资发[2014]5号）。

### 二、受理条件

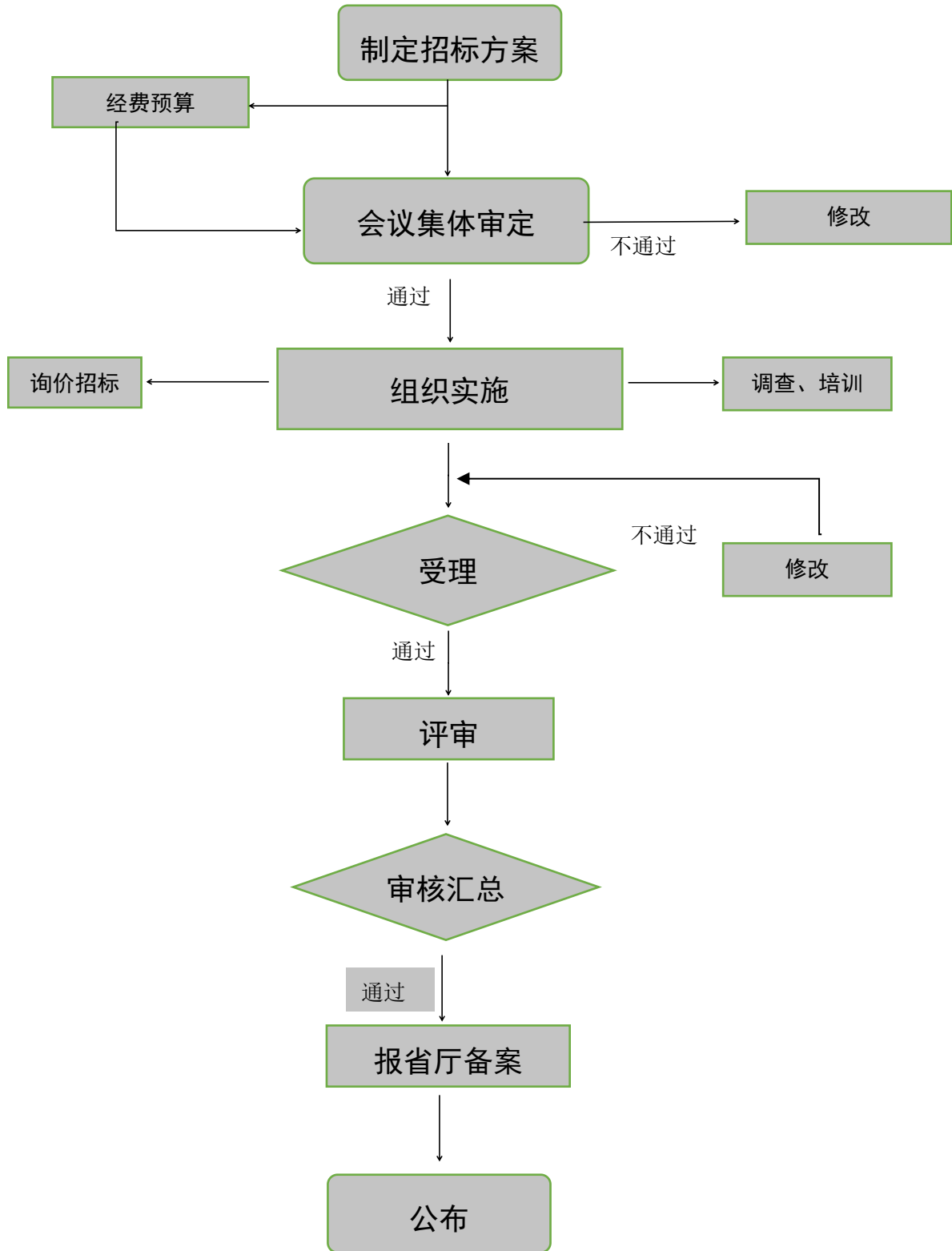
1、许可范围：湖北省境内纳入地价动态监测城市；

2、许可条件：省厅确定的试点城市。

### 三、申请材料（程序性审查）

序号	材料名称	材料来源	材料要求	材料性质	材料份数
1	各类监测信息	自备	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份
2	本城市年度地价状况分析报告及附图附表、数据库	自备	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份

附图 1、城市地价监测管理流程图



## 2.城镇基准地价管理

### 一、设立依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条；
- 2、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省政府令第45号）第五十条；
- 3、《湖北省人民政府关于加强国有土地资产管理规范土地市场的通知》（鄂政发[2001]80号）。

### 二、受理条件

- 1、许可范围：黄石市辖区、开发区；
- 2、许可条件：基准地价成果及时、真实、准确、完备、规范；

### 三、申请材料（程序性审查）

序号	材料名称	材料来源	材料要求	材料性质	材料份数
1	基准地价年度更新工作报告	自备	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件1份
2	技术报告及附图	自备	纸质原件	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件1份
3	附表	自备	纸质原件加 盖公章	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件1份

附图 1、城市地价监测、城镇基准地价管理流程图

