关于保障农业产业融合项目建设“标准地”

**促进乡村产业振兴的实施意见**

（征求意见稿）

各镇人民政府，南浔经济开发区管理委员会，区级有关部门：

为进一步促进乡村振兴战略实施，满足农业项目建设用地需求，推动一二三产业融合发展，促进产业兴旺，根据《国土资源部国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12号、《中共浙江省委浙江省人民政府关于印发<全面实施乡村振兴战略高水平推进农业农村现代化行动计划（2018-2022年）>的通知》以及《湖州市人民政府办公室关于保障农业产业融合项目建设“标准地”促进乡村产业振兴的通知》（湖政办便函〔2019〕22号）等文件精神和有关要求，经区政府同意，现就保障农业产业融合项目建设“标准地”（以下简称农业“标准地”）促进乡村产业振兴有关事项通知如下：

一、农业“标准地”的准入要求与用地额度

(一)农业“标准地”是指以农业特色优势产业为基础的休闲农业、农业科技服务、农产品营销服务等一二三产融合发展项目建设用地。

(二)用地原则。

**坚持优先配置。**牢固树立农业农村优先发展的政策导向，发挥政府的调控作用和市场在资源配置中的决定性作用，优先满足农业“标准地”项目用地需求。

**坚持专地专用。**用地要符合乡村规划布局，与乡村建设相协调；严格落实农业“标准地”用途管制，不得分割，严禁私自转卖、转租，不得用于房地产开发。

**坚持节约集约**。以提高土地利用效率为导向，合理安排农业“标准地”的审批数量和节奏，尽量节省用地，提高投入产出强度，提升土地的综合利用水平。

**坚持融合带动。**兼顾社会效益和生态效益，以种养业为基础，吸纳劳动力就业，带动农民增收，促进产业融合、产村融合，实现乡村产业兴旺。

(三)准入要求。实施主体须认定为区县级以上的示范性农民专业合作社、家庭农场、重点农业龙头企业或农业“大好高”项目业主；从事休闲农业的，要求种植业土地流转面积达到150亩以上、养殖业土地流转面积达到100亩以上。建筑容积率原则上不低于1.1。同时，亩均农业“标准地”应符合以下标准：投资50万元以上、产值50万元以上；吸纳当地劳动力就业15人以上（农民专业合作社和家庭农场除外）；带动周边农户10户以上（家庭农场除外）。

(四)用地额度。按不高于项目流转总面积的2%申请农业“标准地”，一般单个项目用地原则上不超过5亩。对于科技含量高、带动力强且投资超过5000万元的项目可适当提高用地额度。

二、农业“标准地”使用要求

(五)农业“标准地”以使用农村集体建设用地为主。鼓励农村集体经济组织以集体土地使用权入股、联营等方式参与农业项目运营，涉及农用地转用的，应当由所在村集体依法办理农用地转用审批手续并进行确权登记，登记土地用途应与转用报批用途一致。供地方式上，可采取集体建设用地租赁方式或集体经营性建设用地入市方式，供地方式的选择由村集体经济组织通过村级民主决策的方式自行商定。

对采取集体经营性建设用地入市方式的，农业“标准地”须按拍卖方式出让。村集体经济组织按照民主决议，明确“标准地”的起始价、出让年限，原则上起始价不低于工业用地基准地价，出让年限不高于农村土地承包经营权年限。区自然资源和规划分局对供地资料进行审核并报区政府审批，区公共资源交易中心负责农业“标准地”线上线下交易事宜，区财政局负责出让金收取、税费及调节金缴库、开票等事宜，土地税费原则上按照工业用地税费标准执行。

对采取集体建设用地租赁方式的，村集体经济组织在农转报批完成后，向区财政缴纳土地税费，具体税费按照区自然资源和规划分局出具的税费结算单缴纳。农业“标准地”供地前，由村集体经济组织依法按照民主决议，确定租赁地块范围、租赁年限和租赁价格，租赁价格不低于工业用地基准地价，租赁年限不高于农村土地承包经营权年限。农业“标准地”租赁协议由用地主体同村集体经济组织双方签订，属地政府、区农业农村局、区自然资源和规划分局作为见证方。

 (六)农业“标准地”也可以使用国有建设用地。对符合《划拨用地目录》的，可按划拨方式供地；对经营性用途或确有出让需要的，应当以公开出让方式供地，并按照农业“标准地”准入要求，在出让公告中明确准入标准，具体由区农业农村局负责解释。出让底价原则上按南浔区工业用地基准地价标准执行，实行有偿使用。

(七)农村集体经济组织向所在镇（开发区）人民政府提出农业“标准地”需求，由业主先行实施编制方案，报区自然资源和规划分局技术审查通过后划定用地边界，经镇（开发区）人民政府初审同意后按审批权限报区人民政府。审批通过的项目，需按集体建设用地管理的，由所在镇（开发区）人民政府、区农业农村局、区自然资源和规划分局共同见证，协调项目用地的租赁流转事宜；需按国有建设用地管理的，由所在镇（开发区）人民政府、区农业农村局、区自然资源和规划分局统一组织落实供地。

(八)项目投资主体取得农业“标准地”，须签订投资承诺书，并与所在镇（开发区）人民政府、村集体经济组织同时签订农业“标准地”项目投资建设合同，对项目建设周期、达产周期、亩均投资、亩均产值、吸纳当地劳动力就业、带动周边农户等标准进行约定，明确违约责任。使用国有建设用地的农业“标准地”还需签订国有建设用地使用权出让合同，并将项目建设周期、达产周期、亩均投资、亩均产值等主要指标写入出让合同中，由区农业农村局牵头核验；使用集体建设用地的农业“标准地”还需与村集体签订使用权租赁合同，并在合同中增设所在镇（开发区）人民政府、区农业农村局、区自然资源和规划分局作为见证人，使用年限原则上与园区土地流转到期年限一致，且达到5年以上，但不得超过联产承包经营权流转最高年限。

（九）使用国有建设用地的农业“标准地”，完成供地手续后，农业经营主体凭国有土地出让合同及缴款凭证等相关资料，向区不动产分中心申请办理国有建设用地使用权登记手续，不动产分中心向农业经营主体颁发不动产权证（不动产权证备注的开竣工时间内完成项目建设，待该项目复核验收通过后，换发新证），土地使用权类型为国有出让，土地使用权人为农业经营主体。取得不动产权证后，农业经营主体凭规划设计方案等资料向区自然资源和规划部门申请办理建设工程规划许可手续。农业经营主体按规定办理安全、环保等审批手续，通过施工图审查，经住建部门办理项目施工许可证后，方可开工建设。项目建设完成并通过复核验收的，由区不动产分中心换发包括房产信息在内的不动产权证。使用农村集体建设用地的农业“标准地”，采取集体建设用地入市方式供地的，完成供地手续后，农业经营主体凭集体土地出让合同及缴款凭证等相关资料，向区不动产分中心申请办理集体建设用地使用权登记手续，不动产分中心向农业经营主体颁发不动产权证（不动产权证备注的开竣工时间内完成项目建设，待该项目复核验收通过后，换发新证），土地使用权类型为集体出让，土地使用权人为农业经营主体，土地所有权人为农村集体经济组织。取得不动产权证后，农业经营主体凭规划设计方案等资料向区自然资源和规划部门申请办理乡村规划许可手续。农业经营主体按规定办理安全、环保等审批手续，通过施工图审查，经住建部门办理项目施工许可证后，方可开工建设。项目建设完成并通过复核验收的，由区不动产分中心换发包括房产在内的不动产权证；采取集体建设用地租赁方式供地的，完成供地手续后，农业经营主体凭集体建设用地流转批准书等相关证明材料，向区不动产分中心申请办理集体建设用地使用权登记手续，不动产分中心向农业经营主体颁发不动产权证（不动产权证备注的开竣工时间内完成项目建设，待该项目复核验收通过后，换发新证），土地使用权类型为集体租赁，土地使用权人为农业经营主体，土地所有权人为农村集体经济组织。取得不动产权证后，农业经营主体凭规划设计方案等资料向区自然资源和规划部门申请办理乡村规划许可手续。农业经营主体按规定办理安全、环保等审批手续，通过施工图审查，经住建部门办理项目施工许可证后，方可开工建设。项目建设完成并通过复核验收的，由区不动产分中心换发包括房产在内的不动产权证。

(十)项目所需设施农用地仍按照《浙江省国土资源厅浙江省农业厅关于进一步支持设施农业发展的通知》（浙土资发〔2015〕9号）有关规定执行。支持金融机构对农业“标准地”上的固定资产开展抵押贷款服务，满足农业主体融资需求。

三、加强农业“标准地”用地规划空间保障

(十一)在不占用永久基本农田、不突破用地规模的前提下，在乡镇土地利用总体规划中，原预留的规划建设用地指标，重点用于零星分散的单独选址农业“标准地”项目。在国土空间规划编制时预留一定比例建设用地指标优先支持农业“标准地”项目。

(十二)在全域土地综合整治工作中，允许在实际拆旧产生的建新指标中，提留一定比例用于动态调补村庄规划预留新增建设用地指标，积极保障农业“标准地”的用地空间需求。使用上述农村土地综合整治增减挂钩指标的，指标费按照湖州市区工业用地税费标准收取。

四、加强农业“标准地”新增建设用地指标保障

(十三)在积极盘活存量建设用地指标的前提下，我区将积极统筹上级下达的奖励、挂钩指标以及土地复垦产生的建设用地指标，根据项目的成熟度每年安排一定的用地指标，用于保障农业“标准地”用地需求，对于重大农业“标准地”项目用地需求可单列安排。

五、加强农业“标准地”监管

(十四)农业“标准地”由镇（开发区）人民政府实行属地管理，区农业农村局、区自然资源和规划分局等部门形成各负其责、齐抓共管的联动工作机制，对农业“标准地”的流转、建设、使用以及相关农业生产行为等环节实行全过程监管。

(十五)加强农业“标准地”监督管理。不定期开展专项检查，加大执法力度，对未经依法批准，擅自超标建设的，依法追究责任。严格农业“标准地”用途管制，对于整宗或部分改变用途用于建造商品住宅的行为，依法依规严肃查处，私自转卖、转租农村集体建设用地农业“标准地”的，由村级集体组织依法依规收回土地使用权。集体建设用地农业“标准地”使用主体原则上不得发生变更，如需变更应先征得村集体组织同意并按申报要求重新申请，签订项目投资建设合同和投资承诺书。国有建设用地农业“标准地”使用主体原则上不得发生变更，确需发生变更的，应由所在镇（开发区）收回国有建设用地使用权，重新按规定办理农业“标准地”供地手续。

(十六)建立“守信者受益、失信者受限”的联合奖惩机制。项目建成达产后，区农业农村局牵头对项目承诺标准进行复核，对未按投资协议建设或未实现投资强度、亩均产出等主要指标的项目，责令限期整改，整改后仍不能达到约定条件的，按合同约定承担相应违约责任，或依法收回土地使用权，取消各项优惠政策。对如期履约、亩均产出高、示范效应好的投资主体，优先享受省、市、区各类涉农扶持政策。

湖州市南浔区农业农村局

 2020年9月2日