

中华人民共和国国土资源部令

第27号

《建设项目用地预审管理办法》，已经2004年10月29日国土资源部第9次部务会议修订通过，现将修订后的《建设项目用地预审管理办法》公布，自2004年12月1日起施行。

部长 孙文盛

二〇〇四年十一月一日

建设项目用地预审管理办法

(2001年6月28日国土资源部第5次部务会议通过)

2004年10月29日国土资源部第9次部务会议修订)

第一条 为保证土地利用总体规划的实施，充分发挥土地供应的宏观调控作用，控制建设用地总量，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，制定本办法。

第二条 本办法所称建设项目用地预审,是指国土资源管理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。

第三条 预审应当遵循下列原则:

- (一)符合土地利用总体规划;
- (二)保护耕地,特别是基本农田;
- (三)合理和集约利用土地;
- (四)符合国家供地政策。

第四条 建设项目用地实行分级预审。

需人民政府或有批准权的人民政府发展和改革等部门审批的建设项目,由该人民政府的国土资源管理部门预审。

需核准和备案的建设项目,由与核准、备案机关同级的国土资源管理部门预审。

第五条 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、备案的建设项目在申请核准、备案前,由建设用地单位提出预审申请。

第六条 依照本办法第四条规定应当由国土资源部预审的建设项目,国土资源部委托项目所在地的省级国土资源管理部门受理,但建设项目占用规划确定的城市建设用地范围内土地的,委托市级国土资源管理部门受理。受理后,提出初审意见,转报国土资源部。

涉密军事项目和国务院批准的特殊建设项目用地,建设用地单位可直接向国土资源部提出预审申请。

应当由国土资源部负责预审的输电线塔基、钻探井位、通讯基站等小面积零星分散建设项目用地,由省级国土资源管理部门预审,并报国土资源部备案。

第七条 建设用地单位申请预审,应当提交下列材料:

- (一)建设项目用地预审申请表;
- (二)预审的申请报告,内容包括拟建设项目基本情况、拟选址情况、拟用地总规模和拟用地类型、补充耕地初步方案;
- (三)需审批的建设项目还应提供项目建议书批复文件和项目可行性研究报告。项目建议书批复与项目可行性研究报告合一的,只提供项目可行性研究报告。

本条第一款规定的预审申请表,由国土资源部统一规定。

第八条 受国土资源部委托负责初审的国土资源管理部门在转报用地预审申请时,应当提供下列材料:

- (一)初审意见,内容包括拟建设项目用地是否符合土地利用总体规划、是否符合国家供地政策、用地标准和总规模是否符合有关规定、补充耕地初步方案是否可行等;

(二)标注项目用地范围的县级以上土地利用总体规划图及相关图件;

(三)属于《土地管理法》第二十六条规定情形,建设项目用地需修改土地利用总体规划的,应当出具经相关部门和专家论证的规划修改方案、建设项目对规划实施影响评估报告和修改规划听证会纪要。

第九条 符合本办法第七条规定的预审申请和第八条规定的初审转报件,国土资源管理部门应当受理和接收。不符合的,应当场或在五日内书面通知申请人和转报人,逾期不通知的,视为受理和接收。

受国土资源部委托负责初审的国土资源管理部门应当自受理之日起二十日内完成初审工作,并转报国土资源部。

第十条 预审的主要内容:

(一)建设项目用地选址是否符合土地利用总体规划,是否符合土地管理法律、法规规定的条件;

(二)建设项目是否符合国家供地政策;

(三)建设项目用地标准和总规模是否符合有关规定;

(四)占用耕地的,补充耕地初步方案是否可行,资金是否有保障;

(五)属《土地管理法》第二十六条规定情形,建设项目用地需修改土地利用总体规划的,规划的修改方案、建设项目对规划实施影响评估报告等是否符合法律、法规的规定。

第十一条 国土资源管理部门应当自受理预审申请或者收到转报材料之日起二十日内,完成审查工作,并出具预审意见。二十日内不能出具预审意见的,经负责预审的国土资源管理部门负责人批准,可以延长十日。

第十二条 预审意见应当包括对本办法第十条规定内容的结论性意见和对建设用地的具体要求。

第十三条 预审意见是建设项目批准、核准的必备文件,预审意见提出的用地标准和总规模等方面的要求,建设项目初步设计阶段应当充分考虑。

建设用地单位应当认真落实预审意见,并在依法申请使用土地时出具落实预审意见的书面材料。

第十四条 建设项目用地预审文件有效期为两年,自批准之日起计算。已经预审的项目,如需对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的,应当重新申请预审。

第十五条 核准或者批准建设项目的,应当依照本办法规定完成预审,未经预审或者预审未通过的,不得批准农用地转用、土地征收,不得办理供地手续。

第十六条 本办法自2004年12月1日起施行。