

省政府办公厅关于印发江苏省 建设用地审批办法的通知

苏政办发〔2005〕115号 2005年12月2日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

《江苏省建设用地审批办法》已经省人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

江苏省建设用地审批办法

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》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》以及《江苏省土地管理条例》等法律、法规、规章和政策规定，制定本办法。

第一条 依法应由省人民政府批准农用地转用、土地征收和未利用地使用的建设用地审批适用本办法。

第二条 省人民政府委托省国土资源厅负责农用地转用、土地征收和未利用地使用的建设用地审批工作。省国土资源厅每季度末将本季度建设用地审批情况综合汇总报告省人民政府,重大事项及时报告。

第三条 建设用地报批分为分批次建设用地报批与单独选址建设项目用地报批两种类型。

分批次建设用地是在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内进行选址建设的用地。

单独选址建设项目用地是确需在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围之外选址建设的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目用地。

第四条 建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当依法办理农用地转用审批手续。下列建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,报省人民政府审批:

1. 省发改委等部门审批(核准、备案)的单独选址建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的;

2. 在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内和村庄、集镇建设用地规模范围内,为实施该规划按土地利用年度计划分批次用地,涉及农用地转为建设用地的;

3. 南京、苏州、无锡、常州、徐州五市在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内建设占用土地涉及农用地转为建设用地的经省人民政府审查后报国务院批准;

4. 其他应由省人民政府审批的农用地转为建设用地的。

第五条 征收下列土地报省人民政府审批:

1. 基本农田以外的耕地且不超过三十五公顷的;

2. 其他土地不超过七十公顷的。

第六条 建设占用土地,涉及征收农用地的,应依法先行办理农用地转用审批。其中经国务院批准农用地转用的,同时办理土地征收审批手续,不再另行办理土地征收审批;经省人民政府在土地征收批准权限内批准农用地转用的,同时办理土地征收审批手续,不再另行办理土地征收审批;超过土地征收批准权限的,经省人民政府批准农用地转用后报国务院办理土地征收审批。

第七条 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的国有未利用地,占用五公顷以上的,由省人民政府批准。国家重点建设项目、军事设施、跨省、自治区、直辖市行政区域的建设项目以及国务院规定的其他建设项目用地应报国务院批准。

农村集体经济组织使用本集体经济组织所有的未利用地进行非农业建设,使用五公顷以上的,报省人民政府批准。

第八条 分批次建设用地拟开发地块中,涉及使用国有建设用地、未利用地和农村集

体经济组织使用本集体经济组织所有建设用地、未利用地的,一同报批。

单独选址建设项目用地涉及使用国有建设用地、未利用地的,一同报批。

第九条 分批次建设用地范围内的用地要提供土地开发建设整体方案,已有具体建设项目的,应附项目名单,列明项目名称、性质、规模和用地面积。分批次建设用地经依法批准后,在已批准的建设用地范围内,具体建设项目用地由市、县人民政府批准。建设项目的可行性研究报告或其他有关文件没有明确分期建设的,应一次性报批农用地转用和土地征收。

第十条 建设用地报批材料的组成。

(一)分批次建设用地报批应提供以下材料:

1. 建设用地项目呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案;
2. 土地分类面积汇总表;
3. 征收土地数量及安置农业人口情况汇总表;
4. 建设拟征(占)地土地权属情况汇总表;
5. 标注拟占用土地位置的土地利用现状图;
6. 标注拟占用土地位置的土地利用总体规划图;
7. 建设用地勘测定界技术报告书和勘测定界图;
8. 需收回国有土地的应附收回国有土地使用权补偿安置情况表;
9. 拟定拟征地项目的补偿标准和安置方案时,根据《国土资源听证规定》要求开展相关工作的情况说明。当事人要求举行听证的,应附听证笔录。

(二)单独选址建设项目用地报批应提供以下材料:

1. 建设用地申请表;
2. 建设用地项目呈报说明书、农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案、供地方案;
3. 土地分类面积汇总表;
4. 征收土地数量及安置农业人口情况汇总表;
5. 标注拟占用土地位置的土地利用现状图;
6. 标注拟占用土地位置的土地利用总体规划图;
7. 建设用地勘测定界技术报告书和勘测定界图;
8. 建设项目用地预审意见;
9. 项目批准、核准或备案文件;
10. 初步设计批准文件或其他设计批准文件;
11. 建设项目总平面布置图或线型工程平面图;
12. 是否压覆重要矿床证明材料或压覆重要矿床评估报告;

13. 地质灾害易发区的地质灾害危险性评估报告；
14. 需收回国有土地的应附收回国有土地使用权补偿安置情况表；
15. 占用林地的,需附有权林业主管部门批准的使用林地审核同意书；
16. 拟定拟征地项目的补偿标准和安置方案时,根据《国土资源听证规定》要求开展相关工作的情况说明。当事人要求举行听证的,应附听证笔录。

第十一条 各类建设用地必须符合土地利用总体规划。确需单独选址建设的项目,依法可以修改土地利用总体规划的,规划修改方案可在报批用地时一并报批。其它项目用地涉及修改规划的,按法定程序修改规划后,方可报批用地。建设项目确需占用基本农田的,必须报国务院批准。

第十二条 单独选址建设项目用地在设区的市范围内涉及多个县(市、区)的,由有关市组织相关县(市、区)国土资源部门分别开展基础工作,市国土资源部门汇总情况后,以市为单位报批。

第十三条 依照有关规定受理单独选址建设项目用地预审的国土资源部门,在对项目用地进行预审后提出意见,建设用地正式报批时,附上预审通过意见。

符合已发布建设用地指标规定标准的单独选址建设项目,建设用地正式报批时,可不附项目总平面布置图或线型工程平面图。

预审通过但对有关问题提出完善性意见或预审后情况发生变化的,市、县国土资源部门要督促落实预审意见,在建设用地正式报批时,对有关情况作出说明。

第十四条 单独选址建设项目用地报批时,应附勘测定界技术报告书和勘测定界图。交通、能源、水利、矿山、军事等基础设施建设项目的部分区段,因地形地质情况复杂,确实无法在报批建设用地前完成土地勘测定界工作的,可暂不附该地段的勘测定界有关图件资料,由市、县国土资源部门依据批准的工程设计,进行现场踏勘调查,在比例尺不低于1:1万标准分幅土地利用现状图上标明用地范围。

第十五条 建设用地涉及的土地权属、地类和面积的认定,应以审查合格的现势的土地利用现状图、土地登记资料以及勘测定界资料为依据。建设用地报批材料中勘测定界成果与土地利用现状图不一致的,市、县国土资源部门要对有关情况作出专门说明。

第十六条 农村村民宅基地涉及占用农用地的,由县级人民政府按照土地利用年度计划,以村为单位汇总后单独分批次报省人民政府办理农用地转用审批手续;农用地转用经依法批准后由县级人民政府按户逐宗批准供应宅基地。

因建设需要将农村村民住宅拆迁,新建安置用房涉及占用农用地的,不得混同农民宅基地审批。

第十七条 市、县国土资源部门按照有关规定编制拟定建设用地呈报材料,报同级人民政府审核同意后逐级报送省国土资源厅(分批次建设用地报送二套材料,单独选址建设项目用地报送三套材料)。开发区与无建设用地独立呈报权的市辖区组织的建设用地报批材料,由市、县国土资源部门统一上报。

编制呈报材料应使用江苏省建设用地审批信息系统,纸质报件应与电子报件相一致。

第十八条 组织建设用地呈报材料时,土地利用总体规划确定的城市(含建制镇)建设用地规模范围内的用地组成城市分批次建设用地;土地利用总体规划确定的其他建设用地规模范围内的用地组成村镇分批次建设用地。市、县报批城市分批次建设用地原则上每年控制在五个批次内。

第十九条 省国土资源厅依据土地管理法律、法规和有关规定对建设用地进行审查。审查通过批准后,加盖“江苏省人民政府土地审批专用章”。

第二十条 建设用地呈报材料资料不全或内容不符合要求,但可以补充完善的,省国土资源厅在五个工作日内通知市、县国土资源部门和有关单位限期补报完善。市、县国土资源部门和有关单位在接到通知后的十五个工作日内,将所需材料报送省国土资源厅。逾期不能说明原因或补充完善资料仍不符合要求的,由省国土资源厅将建设用地呈报材料退回市、县国土资源部门。

第二十一条 省国土资源厅在二十个工作日内完成建设用地审批工作。二十个工作日内不能完成审批的,经省国土资源厅负责人批准,可以延长十个工作日,并将延长期限的理由告知市、县国土资源部门。

建设用地经批准后,市、县人民政府或有关单位在接到通知后三十个工作日内应依法缴纳相关费用。逾期不缴纳或不能足额缴纳的,该批次(项目)建设用地呈报材料作废,使用的农用地转用计划收回。

第二十二条 建设用地经批准并依法缴纳有关费用后,由省国土资源厅负责办理建设用地批复文件,通知有关市人民政府,并抄送同级国土资源部门。

第二十三条 征收土地方案经依法批准后,市、县人民政府应按照有关规定组织做好公告登记以及补偿安置工作,省人民政府组织有关部门定期监督检查。

省人民政府批准的分批次建设用地、单独选址建设项目用地的供地情况,市、县国土资源部门应及时向省国土资源厅备案。对未按规定时间及有关要求备案或在备案中弄虚作假的地方,暂停其建设用地审批。

第二十四条 建设用地经依法批准后,凡不违反保密规定的,各级国土资源部门应当允许查阅批文内容。