

公开属性：主动公开

浦农业农村委〔2022〕100号

各相关部门、各镇人民政府：

为进一步明确农村集体建设用地项目的用地手续办理流程，根据《关于印发〈上海市乡村建设项目规划资源审批制度改革实施细则（试行）〉的通知》（沪规划资源乡〔2020〕206号）等文件内容和要求，区规划资源局、区农业农村委制定《浦东新区农村集体建设用地项目用地手续办理指引》，现予以印发，请遵照执行。

上海市浦东新区农业农村委员会
上海市浦东新区规划和资源管理局
2022年7月11日

上海市浦东新区农业农村委员会办公室

2022年7月12日印发

为进一步明确农村集体建设用地项目的用地手续办理流程，根据《关于印发〈上海市乡村建设项目规划资源审批制度改革实施细则（试行）〉的通知》（沪规划资源乡〔2020〕206号）、《关于印发〈关于推动本市村庄建设项目实施简易审批工作的实施办法〉的通知》（沪发改规范〔2021〕12号）、《关于印发〈上海市乡村建设审批导则〉的通知》（沪乡村振兴办〔2020〕7号）、《关于进一步加强浦东新区农村集体资金、资产、资源监督管理的指导意见》（浦农业农村委〔2020〕173号）、《关于印发〈浦东新区使用农村集体建设用地产业项目指引〉的通知》（浦农业农村委〔2021〕140号）等文件内容和要求，特梳理项目用地办理流程和所需提交材料。

一、适用范围

凡新增集体建设用地用于乡村振兴建设，且符合郊野单元规划的社会投资项目（含集体投资），产业类项目适用备案流程，公服公益类项目适用审批流程。

二、策划启动阶段

（一）村集体经济合作社召开村集体经济合作社成员（代表）会议，初步明确项目建设方案。

（二）在村集体同意项目建设方案基础上，镇政府（党委）对项目建设必要性、投资主体、投资收益、社会效应、风险管控等方面进行专题研究。经研究同意后，委托有资质的第三方编制项目建议书。

三、镇村决策阶段

(一) 村集体经济合作社报项目建议书至镇人民政府预审。

(二) 镇组织相关部门对项目进行预审。

(三) 预审通过后提交本集体经济组织成员(代表)会议民主决策,同步对农村集体建设用地使用决议等重大事项进行公示。

(四) 镇政府召开镇长办公会(或同级别会议)对项目方案、项目建议书、备案结果等进行决议,形成会议纪要。

四、项目备案(审批)阶段

(一) 产业项目预审备案

1. 申请预审。镇政府向区农业农村委提交产业项目预审申请报告。提交材料包括项目申请预审报告、产业项目申报表、项目建议书、村决策和公示、镇会议纪要等材料。若是作价入股模式,需再提供集体建设用地地价的评估报告。

2. 材料预审。区农业农村委收到完整材料后,根据“3+X”预审机制,在5个工作日内会同区发改委、规资局、生态环境局等相关部门对申报项目完成部门预审,并函告相关部门及申请镇、村(由镇代通知)。

3. 平台备案。预审通过后,由镇通过“一网通办”平台向区发改委提交备案申请表,区发改委根据函告意见和申请表,1个工作日内出具《上海市企业投资项目备案证明》。

(二) 公服公益类项目立项审批

1. 请示提交。镇政府向区农业农村委提交公服公益类项目立项请示。提交材料包括项目立项请示、项目建议书、村决策和公示、镇会议纪要等材料。

2.联合审核及立项批复。区农业农村委收到完整材料后，会同规资局、生态环境局等相关部门对申报项目，在5个工作日内完成部门评审，并出具批复。

五、规划审批阶段

（一）规划调整

城市开发边界外农村集体建设用地涉及详细规划的，按照《关于上海市城镇开发边界外建设用地涉及详细规划适用工作的通知》（沪规划资源总〔2022〕7号）执行。其中，适用郊野单元规划的，按照如下流程推进¹：

1.镇政府（村集体）委托具有相应资质的设计单位开展郊野单元（村庄）规划局部调整/实施深化。规划方案落实建设用地总量、耕地保护等刚性管控要求，并达到建管审批阶段建设方案深度后，书面请示区规划资源局启动规划指标调整（需附规划图纸及建设方案）²。

2.适用实施深化简易程序的，区规划资源局在收到符合规划深度的实施深化成果后，组织开展专家及部门论证会（建议在建管审批阶段合并开展）。论证通过并修改完善后，区规划资源局将规划成果提交市规划资源局入库备案。

3.适用规划局部调整程序的，区规划资源局在收到符合规划深度的局部调整成果后，组织开展专家及部门论证会。论证通过后，镇政府组织开展不少于30天的规划公示，并在公示期间召开村民代表大会。区规划资源局按规程开展报批成果的技术审查

¹ 流程根据《上海市郊野单元村庄规划管理操作规程（试行）（上报稿）》细化而成，最终以正式发布文件为准。

² 城市开发边界外农村集体建设用地适用控制性详细规划、专项规划（详细层次）的，以市规划资源局相关规程执行。

及上报审批，并将经区政府批复的规划成果报市规划资源局备案。

（二）建设项目规划土地意见书(集体土地使用项目)

1.土地权属调查边界范围确认

集体土地所有权人（集体经济组织）向区规资局申请《土地权属调查边界范围确认单》。提交材料包括：①《工程建设项目土地权属调查边界范围确认单申请表》；②边界确认申请范围图；③因建设项目的特殊性需要提交的其他相关材料。

区规资局在收到完整材料后，7个工作日内出具《土地权属调查边界范围确认单》回执。

2.土地（权属）调查

集体土地所有权人（集体经济组织）委托测绘服务机构开展土地权属调查。提交材料包括土地权属调查项目登记表、边界确认回执单、队界图、边界范围图、权属收费明细单、土地勘测定界代理服务协议书等。

区规资局在收到完整材料后，10个工作日内，完成调查成果上传，并出具《房屋土地权属调查报告书》、上海市地籍图。

集体土地所有权人（集体经济组织）向土地事务中心、不动产登记中心申请地块产权信息征询，土地事务中心在3个工作日内出具宗地信息情况后再至不动产登记事务中心征询产调信息，在5个工作日内出具地块产权信息。

因后续报批环节需要土壤检测结论，需预留20天检测时间，故土壤污染状况调查可以在此阶段开始。

3.建设项目规划土地意见书(集体土地使用项目)

集体土地所有权人（集体经济组织）向区规资局提交项目用

地预审的报告。占用耕地、未利用地的非农建设项目，应办理用地预审，建设项目用地规模和功能分区应当符合有关土地使用标准的规定。对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，以及确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目，应当组织建设项目节地评价并出具评审论证意见。

建设项目规划土地意见书提交材料包括：①《上海市乡村建设项目规划土地意见书（新办）申请表》；②建设项目地形图（划示用地范围）；③土地使用权属共有人的同意证明（可选）；④关于申请XX建设项目用地预审的报告；⑤房屋土地权属调查报告书及其地籍图；⑥法人委托书（可选）；⑦文管、房屋等有关行政管理部门的批准文件，反映建筑及周围环境风貌特色的照片或图片资料（可选）；⑧节地论证报告。

区规资局收到完整材料后，在5个工作日内核发规划土地意见书批准文件及附图。

六、用地审批阶段

（一）农转用申请及批复

集体土地所有权人（集体经济组织）向区规资局提交申请建设项目农用地转用的请示，并一次性提交以下材料：

1.材料包括控规批复及附图（图上需标注地块范围）（郊野地区提供郊野单元规划）、土地权属调查、地块产权信息征询、图则更新成果认定、规划土地意见书批准文件及附图、土地权属调查报告书、上海市地籍图、用地行政事务审批申请表、新增建设用地计划意向单、《上海市企业投资项目备案证明》或立项批复、浦东新区建设用地申请表等；

2.缴纳土地复垦费、地块编号的情况说明、减量化验收指标意见、用地预审报告、村民表决大会决议、土地补偿协议等；

3.建设单位营业执照或法人代码证、法人委托书、被委托人身份证件、申报主体社会统一信用代码等。

区规资局在收到完整材料后，在 20 个工作日内完成农转用初审和报批工作（集体农用地转集体建设用地）。

注：如果项目所在地已是集体建设用地性质（正式批复），则不需要进行农转用。

（二）使用集体建设土地审批

1.集体土地所有权人（集体经济组织）通过“一网通办”平台向区规资局申请办理使用集体建设土地审批，需提交以下材料：
①上海市集体建设用地使用申请表；②集体经济组织会议纪要、使用建设用地协议书；③集体经济组织会议决议公示材料；④不动产权证（或其他证明土地权属的材料）；⑤房屋土地权属调查报告书附勘测定界图和地籍图；⑥项目立项批准文件；⑦规划土地意见书；⑧农转用批文及缴费证明；⑨环保部门出具的对于土壤污染状况调查审核意见。

区规资局在收到完整材料后，20 个工作日内审批并出具供地批文。

2.在完成供地批文后继续办理《乡村建设规划许可证》、施工许可、竣工验收等阶段，按照市区相关规定要求执行。