

潮州市人民政府办公室文件

潮府办〔2013〕14号

潮州市人民政府办公室关于加强市中心城区 农村集体建设用地管理有关问题的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区管委会：

针对目前农村集体建设用地建设未能按城乡规划要求进行报建和实施建设的突出问题，为加强土地管理，规范城市和村镇建设行为，经市人民政府同意，现就加强市中心城区农村集体建设用地管理有关问题通知如下：

一、严格划留地和农用地转为集体建设用地使用管理

划留农村集体建设用地，应根据《广东省人民政府办公厅关于〈印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）〉的通

知》(粤府办〔2009〕41号)的要求办理划留用地手续,留用地以村集体经济组织名义进行登记,用于被征地农村集体经济组织发展二、三产业。留用地使用权出让、转让、出租或作价入股、出资与他人合作、联营等形式用于经营性项目和工业用地的,应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法,通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌等方式进行。

经按程序批准使用农用地转为建设用地的土地,村集体经济组织应严格按国土资源部、广东省国土资源厅的要求用于村民住房和农村基础设施等的建设,不得挪作他用。

二、规范农村集体建设用地建设管理

农村集体建设用地应严格按城乡规划确定的使用性质申报土地用途,土地用途一经确定,不得擅自改变。项目建设应按要求办理规划许可和建设许可手续。未取得规划许可及建设许可的,不得擅自开工建设;供水、供电、供气、广播电视、电信部门不得给予办理供电、供水、供气和接入有线电视、宽带、电话。规划部门未提供用地规划条件的用地,建筑设计单位不得进行设计。国土、规划、建设等各有关部门要按照各自职责,加强日常巡查,及时查处违法建设。对违法建设问题突出的村镇,将停止办理划留地、农用地转用的审批,同时追究各级责任人的责任。

农村集体建设用地建设实行分类管理:(一)对村民利用老旧房屋扩建、改建自建自用的,建设者凭已取得宅基地土地使用权证或经村委会或农村集体经济组织确认的相关宅基地证件,按

程序办理规划许可手续；利用宅基地新建的，建设者凭用地批文或土地使用权证按程序办理。该类型单体建筑面积应控制在 800 平方米（含 800 平方米）以下，层数控制在 8 层（含 8 层）以下，建筑总高度（含车库、夹层）控制在 24 米以下（含 24 米）。（二）对使用集体建设用地进行除上述建设以外的其他建设（含新建、扩建、改建）的，凭土地使用权证或国土部门批文（附红线图，并由规划部门发函，国土部门予以证实），按程序办理规划许可手续。

对中心城区 22 米（含 22 米）以上道路两侧的各项建设，土地用途与城乡规划用地性质相符，用地面积较大的，可根据建设者申请按城市规划要求予以审批；用地面积较小的，建筑层数控制在 6 层（含 6 层）以下，建筑总高度（含车库、夹层）控制在 24 米（含 24 米）以下。因历史原因，造成土地用途与城乡规划用地性质不符，又确需实施建设的，按临时建筑批建，建筑层数控制在 3 层（含 3 层）以下。

鉴于农村集体建设用地分布零散，宗地较小，在严格控制城市道路红线要求的前提下，其他规划要求可视情况适当放宽。

农村使用集体建设用地规划许可严格按以下程序办理：对自建自用的建设项目，建设者向村委会提出建房申请，村委会审查后报镇政府或街道办事处审查，区建设行政主管部门提出审核意见，送市规划行政主管部门审批。对使用农村集体建设用地进行除村民自建自用外的其他建设（含新建、扩建、改建）的，经村

委会同意并报镇政府或街道办事处审查后，由所在地区建设行政主管部门提出审核意见，送市规划行政主管部门审批。

三、农村集体建设用地建设项目（含新建、扩建、改建）报建费用给予优惠

对村民自建自用建设项目及村镇公共设施、公益事业项目的，免收城市基础设施配套费及各项行政事业性收费（涉及省及中央的收费除外）；对利用农村集体建设用地建设厂房及商业性用房的，按现行规定标准的 80%收取城市基础设施配套费，并通过财政渠道将收取总额的 50%回拨所在地方政府（管委会），作为区、街道（镇）、村三级城市基础设施建设的投入。

各地和各有关部门要加大宣传力度，加强监督管理，确保农村集体建设用地严格按照规定使用和建设，对未办理用地手续的集体及个人的建设项目，国土部门将予以查处并追究相关责任，共同维护好土地市场秩序，建设宜居城镇。

各县应按照市的做法，出台加强农村集体建设用地管理的规定，进一步规范农村集体建设用地的管理和建设。

该通知自发文之日起执行，执行中遇到问题，今后再进一步完善。

潮州市人民政府办公室

2013 年 3 月 19 日

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，
市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团
体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2013年3月20日印发
