

建设项目用地预审管理办法

中华人民共和国国土资源部发布

建设项目用地预审管理办法

中华人民共和国国土资源部

人民交通出版社

2004·北京

建设项目用地预审管理办法

人民交通出版社出版发行

(100011 北京市朝阳区安定门外外馆斜街3号)

各地新华书店经销

北京鑫正大印刷有限公司印刷

开本:850×1168 1/32 印张:0.625 字数:8千

2004年12月 第1版

2004年12月 第1版 第1次印刷

印数:0001—8000册 定价:6.00元

统一书号:15114·0805

中华人民共和国国土资源部令

2004 年第 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单位的具体要求。

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。

附录一：

国务院办公厅关于深入开展 土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知 (国办发明电[2004]20号)

为制止乱占滥用土地,防止突击批地,抑制一些行业、地区固定资产投资过快增长,保证国民经济平稳运行,牢固树立和落实科学发展观,切实落实最严格的耕地保护制度,推进国土资源管理体制改革的,国务院决定在全国范围内继续深入开展土地市场治理整顿。现将有关问题通知如下:

一、继续深入开展土地市场治理整顿

各省、自治区、直辖市人民政府要依据《中华人民共和国土地管理法》及有关法律法规的规定,从现在开始,集中半年左右的时间,继续深入开展土地市场治理整顿。治理整顿的主要内容包括:

(一)清理检查去年以来的土地占用情况,整顿未批先用、征而未用、乱占滥用和随意改变土地用途等问题;

(二)清理检查去年以来的土地审批情况,重点是新上项目的用地情况,整顿违反国家产业政策、超规划、超计划、越权和分拆批地等问题;

(三)清理检查耕地占补平衡数量和质量的情况,整顿占优补劣,占多补少甚至不补等问题;

(四)清理检查新增建设用地土地有偿使用费的征收和使用情况,整顿随意减免和侵占、挪用土地有偿使用费等问题;

(五)清理检查征用农民集体土地的补偿、安置情况,继续整顿降低补偿标准,挪用、截留和拖欠被征地农民补偿费等问题;

(六)清理整顿经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让中存在的问题。

上述治理整顿工作,由各省、自治区、直辖市人民政府负责,结合正在进行的清理开发区、治理整顿土地市场的有关工作认真组织清理检查,对清理检查出来的问题,要限期进行整改,并依法严肃处理。国土资源部要会同发展改革委、财政部、农业部、建设部、监察部、审计署等部门对治理整顿工作进行督导、抽查和验收。

二、严格建设用地审批管理

治理整顿期间,全国暂停审批农用地转非农建设用地;治理整顿结束后,因检查和整改不力,经验收不合格的地方,报经国务院同意后,继续暂停审批农用地转非农建设用地,直至达到规定的整改要求。

能源、交通、水利、城市重大公共设施等重点建设

项目用地,确属急需的,报国务院批准;对已经国家批准且在规划范围内的卫生教育等项目建设用地,按有关规定从严审批。暂停涉及基本农田保护区调整的各类规划修改。对新批的县改市(区)和乡改镇,要暂停修改涉及土地利用的各类规划。

三、切实保护基本农田

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的一项基本国策,是维护国家粮食安全和社会稳定十分重要的内容。要认真贯彻《基本农田保护条例》,坚决守住基本农田这条“红线”,任何单位和个人不得突破。国土资源部和农业部要把开展基本农田保护检查作为土地市场清理整顿的重点,着重检查基本农田保护制度的建立和执行情况。通过检查和整改,切实纠正擅自调整基本农田保护区、违法违规占用基本农田、随意变更土地用途等突出问题,依法严肃查处违法违规占用基本农田行为;摸清基本农田现状,完善基本农田保护制度;进一步明确地方政府在基本农田保护方面的责任,将基本农田落实到村组、农户和地块。不得进行跨市、县的基本农田易地代保,对已发生的要坚决纠正。

四、严格执行土地利用总体规划和年度计划

土地利用总体规划和年度计划,是《中华人民共和国土地管理法》赋予政府调控土地供需的重要手

段,必须依法维护规划和计划的严肃性。要加强对土地利用总体规划和年度计划执行情况的监督检查,对擅自修改土地利用总体规划的,要追究有关地方、部门及其领导人的责任;对擅自突破年度用地计划的,也要追究责任并扣减下一年度用地指标。各类开发区新增建设用地属于农用地的,要纳入当地土地利用年度计划统一管理。

五、严格执行耕地自补平衡制度

耕地占补平衡制度是严格保护耕地的法定内容,各地区、各有关部门必须不折不扣地贯彻执行。建设单位必须按照《中华人民共和国土地管理法》的规定,履行补充耕地的义务,不能自行补充耕地的,要依照地方有关标准,足额缴纳耕地开垦费;各地要严格按照建设项目占地的数量,进行耕地占补平衡,补充的耕地要在数量和质量上与原有耕地相当;严格控制易地占补平衡,未经国务院批准,不许跨省域进行耕地占补平衡。国土资源部门要把上述要求列入考核和检查的内容,切实做好把关工作。

六、积极推进国土资源管理体制变革

完善土地管理体制,是严格土地管理的重要举措。要坚决贯彻党中央、国务院关于国土资源管理体制改革的重大决策,认真执行《国务院关于做好省级以下国土资源管理体制改革的有关问题的通知》(国发

[2004]12号),积极推进国土资源管理体制改革。要加强省级人民政府对实施土地利用总体规划和年度计划管理、基本农田保护、农用地转用和征地审批管理及批后核查、执法监督的责任。抓紧研究改革征地制度和土地有偿使用费使用办法,制定限制和禁止供地项目目录,完善用地定额标准,严格建设项目的审批和管理。

继续深入开展土地市场治理整顿,严格土地管理,是今年加强宏观调控、实现国民经济平稳较快发展、防止经济大起大落的一项重要措施。各地区、各部门要切实把思想和行动统一到中央的决策部署上来,明确责任,加强配合,认真组织贯彻落实,坚决维护中央宏观调控的统一性、权威性和有效性。对有令不行、有禁不止,特别是顶风违法违纪的行为要坚决查处。

二〇〇四年四月二十九日

附录二：

关于在深入开展土地市场治理整顿期间 严格建设用地审批管理的实施意见

2004年4月29日,国务院办公厅下发了《关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》(国办发明电[2004]20号,以下简称《紧急通知》),作出了在深入开展治理整顿期间,全国暂停审批农用地转非农建设用地的决定,并从实际出发,对确属急需的重点建设项目用地可报国务院批准。为切实贯彻落实《紧急通知》精神,现提出严格建设用地审批管理的实施意见如下:

一、关于暂停农用地转用审批和须报国务院审批 建设项目用地的范围

自《紧急通知》下发之日起,省级国土资源部门暂停办理应报省级人民政府批准的农用地转用;授权审批农用地转用的市、州人民政府国土资源部门暂停办理应报市、州人民政府批准的农用地转用。凡不涉及办理农用地转用,只需依法征地的,仍按有关规定从严办理审批手续。

根据《紧急通知》规定,在深入开展治理整顿期间,能源、交通、水利、城市重大公共设施、卫生、教育

等重点建设项目用地,确属急需的,报国务院批准。报国务院审批用地的项目首先要按照重点急需建设项目程序进行确认,确认后再按照土地审批程序报批。

二、关于重点急需建设项目确认程序

各省(自治区、直辖市)及计划单列市人民政府和新疆生产建设兵团汇总本省(自治区、直辖市)及计划单列市、新疆生产建设兵团范围内,由国务院、国务院有关部门及国家计划单列企业集团(公司)和省(自治区、直辖市)及计划单列市人民政府、新疆生产建设兵团批准的能源、交通、水利、城市重大公共设施、卫生、教育、国防军事工程和国防军工建设项目,及其配套的拆迁安置中,因建设期限、施工季节的需要,确需在近期施工用地的建设项目,并考虑国家下达本省(自治区、直辖市)及计划单列市、新疆生产建设兵团的2004年农用地转用计划指标(扣除已批准用地占用指标)确定的新增建设用地总量,填报“深入开展土地市场治理整顿期间重点急需建设项目确认申请表”(见附表),并附有关立项批准文件,报国家发展改革委和国土资源部。

重点急需建设项目的范围是:

(1)能源:包括石油、天然气、煤炭、采煤沉陷治理、大中型水电、火电、核电、电网、新能源等项目;

(2)交通:包括公路、铁路、港口、航道和机场等项目;

(3)水利和农业:包括所有水利和农业项目;

(4)城市重大公共设施:包括供水、交通、污水及垃圾处理、集中供热、燃气、消防、体育设施等项目;

(5)卫生:包括传染病医院(病区)、紧急救援中心、疾病预防控制中心等项目;

(6)教育项目:义务教育阶段中小学校、普通高中学校等项目;

(7)国防军事工程和国防军工项目:包括所有国防军事工程和国防军工项目。

重点急需建设项目应具备以下一项条件:

(1)国务院已批准可行性研究报告急需建设的项目;

(2)已列入国务院批准规划中的急需建设的项目;

(3)利用国外政府贷款和国际金融组织贷款并已签约急需建设的项目;

(4)列入已下达的国债投资计划并急需在年底前开工建设的国债项目;

(5)涉及防洪、防灾等公共安全急需建设的项目;

(6)奥运会设施、世博会设施等重大项目及其配套项目。