

# 南京市栖霞区人民政府文件

宁栖政规字〔2022〕2号

---

## 区政府关于印发栖霞区使用集体建设用地 审批工作实施细则（试行）的通知

各街道办事处、区府各部门、各直属单位：

经区政府研究同意，现将《栖霞区使用集体建设用地审批工作实施细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

南京市栖霞区人民政府

2022年12月31日

# 栖霞区使用集体建设用地审批工作实施细则

(试行)

为进一步加强和规范我区使用集体建设用地审批管理，明晰集体建设用地产权，维护集体建设用地所有者和使用者合法权益，根据国家（部）、省、市使用集体建设用地审批的有关规定，结合我区工作实际情况，制定本实施细则。

## 一、适用范围

### （一）街道、村企业使用集体建设用地审批

农村集体经济组织使用国土空间规划（村庄规划）确定的集体建设用地兴办企业或与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的。

### （二）街道、村公共设施、公益事业使用集体建设用地审批

## 二、审批依据

依据《中华人民共和国土地管理法》第六十条、第六十一条规定：农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准。

根据《市规划资源局 市发改委 市农业农村局关于进一步保障和规范农村一二三产业融合发展用地促进乡村振兴的通知（试行）》（宁规划资源规〔2022〕1号）等文件要求，使用集体建设用地审批项目报属地区人民政府审查批准后，由规划资源分局核发用地批准书。

### 三、审批条件

1. 拟用土地性质为集体建设用地，属于存量集体建设用地，或已完成农用地转用及补偿的新增集体建设用地，土地权属无争议；

2. 符合国土空间规划（村庄规划）；

3. 取得项目审批（批复、核准、备案）文件；

4. 取得建设用地规划条件；

5. 与集体土地所有者签订使用集体建设用地协议；

6. 申请主体应为所在地农村集体经济组织或其他公共利益代表；农村一二三产业融合发展用地申请人可以为农村集体经济组织或农村集体经济组织使用集体建设用地与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办的企业。

### 四、审批程序

使用集体建设用地审批，按以下程序办理：

（一）项目立项。申请主体到区发改部门或行政审批局等相关职能部门办理建设项目立项手续，取得项目审批（批复、核准、备案）文件。

（二）规划审批。申请主体到规划资源分局办理项目规划批准文件，取得规划条件。

（三）签订用地协议。申请主体与集体土地所有者和原使用者签订使用集体建设用地的协议，或取得集体土地所有者和原使用者书面同意。

（四）用地申请。申请主体携相关材料，向规划资源分局提出用地申请。

（五）勘测定界。规划资源分局开具勘测定界联系单，并根据规划批准用地范围勘测定界。

（六）审核报批。

1. 拟定方案。规划资源分局依据申请主体申请及立项要求、规划条件等相关资料，拟定《集体建设用地使用供地方案》。

2. 会议研究。由规划资源分局召集区发改委、行政审批局、农业农村局等相关部门及属地街道审议用地方案，形成会议纪要。

3. 审核签批。规划资源分局将土地供应方案及会议纪要以请示形式呈报区政府审批。

入股、联营项目将入股、联营合同、投资发展监管协议一同报区政府审批。

4. 办理供地手续。经区领导批准同意后，由规划资源分局使用“南京市栖霞区人民政府集体土地审批专用章”，以区政府名义发文批复。规划资源分局依据区政府批复核发用地批准书。

（七）办理不动产登记。申请主体凭用地批准书等相关资料向规划资源分局申请办理不动产权利证书（包括土地使用权和房屋所有权）。权利证书应按项目整体核发，不予分割办理不动产权登记，并在权利证书上注明，未经批准，不得转让、抵押。

（八）上报备案。供地完成后，规划资源分局上报市局备案，

并在江苏省建设用地全程跟踪管理系统《集体建设土地使用》中录入有关供地情况。

## 五、其他

（一）街道、村公共设施、公益事业使用集体建设用地用途符合《划拨用地目录》的，对土地使用权年限不作要求，未经批准不得转让、出租、抵押。

土地用途不符合《划拨用地目录》的，土地使用权最高年限按下列用途确定：

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

综合或者其他用地 50 年。

（二）农村一二三产业融合发展用地共同举办企业申请使用集体建设用地的，使用年限原则上与该一二三产业融合发展项目土地流转到期年限一致，最低不低于 5 年，最高不超过 20 年。

（三）项目应严格按照批准的用途使用，不得擅自改变用途或分割转让转租。确需改变用途的，需经充分论证后，依法依规报原审批部门批准。用地批准后应及时做好供地工作，减少新增批而未供土地。不按照批准的用途使用土地的，依法收回土地使用权。

（四）农村集体经营性建设用地允许入市后，鼓励申请主体优先通过集体经营性建设用地入市的渠道，以出让、出租、作价出资或入股等有偿使用方式取得集体建设用地使用权。

## 六、附则

本细则自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期 2 年。

- 附件：
1. 使用集体建设用地审批申请材料
  2. 使用集体建设用地审批申请表
  3. 授权委托书
  4. 栖霞区使用集体建设用地审批呈报表
  5. 关于报请批准 **XX** 项目使用集体建设用地审批方案的请示
  6. 区政府关于 **XX** 项目使用集体建设用地审批方案的批复
  7. 使用集体建设用地审批结果样本

## 附件 1

### 使用集体建设用地审批申请材料

序号	材料名称	是否必要	纸质材料	电子材料	备注
1	使用集体建设用地审批申请表	是	原件 1 份	PDF 文件	
2	项目审批（批复、核准、备案）文件	是	复印件 1 份	PDF 文件	
3	规划条件	是	复印件 1 份	PDF 文件	
4	勘测定界成果报告、图件及用地范围坐标	是	原件 1 份	PDF 文件	内部流转，无需提供
5	用地协议	是	复印件 1 份	PDF 文件	
6	地质灾害评估报告	否（用地位于地灾易发区的需要）	原件 1 份	PDF 文件	容缺受理，待土地勘测定界成果完成后补充提供
7	考古调查、勘探意见	否（用地涉及南京市地下文物保护条例规定情形的需要）	复印件 1 份	PDF 文件	
8	土壤污染调查意见	否（原场地土壤有污染风险的需要）	复印件 1 份	PDF 文件	
9	生态红线区域建设意见	否（用地占用生态红线区域的需要）	复印件 1 份	PDF 文件	
10	营业执照或统一社会信用代码	是	复印件 1 份	PDF 文件	
11	授权委托书	否（涉及委托办理的需要）	原件 1 份	PDF 文件	

**说明：**1. 申请材料中 1（使用集体建设用地审批申请表）、11（授权委托书），由规划资源分局统一提供制式样本供报建单位填写。

2. 申请材料为复印件的，需加盖报建单位公章，并出示原件供核查。

3. 所有纸质申请材料应同步提交清晰、完整、规范的电子扫描文件（PDF 格式）。

## 附件 2

### 使用集体建设用地审批申请表

类别	<input type="checkbox"/> 街道、村公共设施、公益事业使用集体建设用地审批 <input type="checkbox"/> 农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业 <input type="checkbox"/> 农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的		
用地单位			
统一社会信用代码			
通讯地址			
法定代表人		身份证件号码	
授权申报人		身份证件号码	
联系电话			
项目名称			
项目代码			
立项部门		立项批准文号	
规划条件			
用地位置	区（园区） 街道		
土地用途		建设规模 （建筑面积， m <sup>2</sup> ）	
填写须知： 根据有关法律规定，申请人应如实提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得批准文件的，将依法予以撤销。	我单位已阅知有关填写须知，并承诺对申报材料的真实性及数据的准确性（含电子材料与纸质材料的一致性）负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。  <div style="text-align: right;">（单位盖章）</div>		
	报建人签字		日期

**说明：**申请表中的内容原则上都为必填项，需规范、完整填写。

附件 3

## 授 权 委 托 书

南京市规划和自然资源局栖霞分局：

兹授权\_\_\_\_\_同志(身份证号码：\_\_\_\_\_，

联系电话：\_\_\_\_\_ )，全权代表本单位(人)，负责办理\_\_

项目规划和自然资源相关手续。授权期限：\_\_\_\_\_。

特此授权，请予支持为感。

授权单位(人)： \_\_\_\_\_ (盖章/签字)

授 权 日 期： \_\_\_\_\_ 年 月 日

附件 4

南京市栖霞区使用集体建设用地审批呈报表

用地单位名称		
建设项目名称		
土地坐落		
项目批准文件		
地籍号		
土地用途		
规划用途		
用地面积	用地总面积	
	实际拨用面积	
	市政配套面积	
需说明的问题：		

<p>经办人签名：</p>	
<p>权益利用科初审意见</p>	
<p>分局分管局长审查意见</p>	
<p>分局局长审核意见</p>	
<p>备注</p>	

此件未经批准不得复印，不得外传。

南京市规划和自然资源局栖霞分局制

## 附件 5

# 关于报请批准 XX 项目使用集体建设用地审批方案的请示

区政府：

根据《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规划农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）、《关于印发〈关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的工作细则〉的通知》（苏自然资发〔2021〕258号）等文件要求，现将 XX 项目使用集体建设用地的申请呈报区政府审批，具体情况如下：

XX 项目已获项目批准和规划批准文件，属于农村集体经济组织使用国土空间规划（村庄规划）确定的集体建设用地兴办企业/农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业/公共设施、公益事业使用集体建设用地审批，可以依据《土地管理法》第六十条/六十一条规定使用规划确定的建设用地。该项目已列入 XX 年南京市农村一二三产业融合发展用地项目库清单，XX 年已办理转用手续，涉及相关补偿工作已完成。（详见附件）。

现将项目申请报区政府批准并签发使用集体建设用地审批

方案的批复。

妥否，请批示。

附件：《南京市栖霞区使用集体建设用地审批呈报表》

（联系人： 电话： ）

南京市规划和自然资源局栖霞分局

20XX年 月 日

# 南京市栖霞区人民政府

---

宁栖集体供地复〔20XX〕XX号

## 区政府关于 XX 项目使用集体建设用地 审批方案的批复

南京市规划和自然资源局栖霞分局：

原则同意 XX 项目使用集体建设用地的审批方案，土地用途为 XX，土地使用年限为 XX 年，自批准之日起算。请你局抓紧组织集体建设用地审批相关工作。

此复。

南京市栖霞区人民政府

20XX 年 月 日

## 附件 7

# 使用集体建设用地批准书

证书编号：栖霞区〔XX〕栖集地管字第 XX 号

用地单位		
项目名称		
项目代码		
批准用地机关		
批准用地文号		
用地位置		
土地用途		
土地使用年限		
土地取得方式		
<b>集体建设用地</b>		
地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )
.....	.....	.....
小计		
<b>代征用地</b>		
.....	.....	.....
小计		
总计	地块总计：	
批准建设工期	自      年    月    日至      年    月    日	
本证有效期	自      年    月    日至      年    月    日	
其他要求		
行政指导和备注	1. 建设项目具体用地范围以勘测定界图为准。 2. 本证为使用集体建设用地办理结果文书。 3. 未取得本证而占用土地的，属违法行为。	

