

# 许昌市自然资源和规划局文件

许自规〔2019〕279号

签发人：刘林波

办理结果：A

## 对市七届人大四次会议 第100号建议的答复

安国明、罗红昌、陈银安代表：

您提出的关于“涉农社区利用集体建设用地发展集体经济”的建议收悉。现答复如下：

近几年，国家在支持农业农村经济社会发展上出台了一系列的文件，提出了一些新要求。

一、2010年3月2日，国土资源部出台了《关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》（国土资发〔2010〕28号），该文件规定：“因地制宜地推进‘空心村’治理和旧村改造。各地要结合新农村建设，本着提高村庄建设用地利用效率、改善农民生产生活条件和维护农民合法权益的原则，指导有条件的地方积极稳妥地开展‘空心村’



治理和旧村改造，完善基础设施和公共设施。对治理改造中涉及宅基地重划的，要按照新的规划，统一宅基地面积标准。对村庄内现有各类建设用地进行调整置换的，应对土地、房屋价格进行评估，在现状建设用地边界范围内进行；在留足村民必需的居住用地（宅基地）前提下，其他土地可依法用于发展二、三产业，但不得用于商品住宅开发。”

二、2017年12月22日，国土资源部、国家发改委出台了《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12号），该文件规定：“发挥土地利用总体规划的引领作用。各地区在编制和实施土地利用总体规划中，要适应现代农业和农村产业融合发展需要，优先安排农村基础设施和公共服务用地，乡（镇）土地利用总体规划可以预留少量（不超过5%）规划建设用地指标，用于零星分散的单独选址农业设施、乡村旅游设施等建设。做好农业产业园、科技园、创业园用地安排，在确保农地农用的前提下，引导农村二三产业向县城、重点乡镇及产业园区等集中集聚，合理保障农业产业园区建设用地需求，严防变相搞房地产开发。省级国土资源主管部门制定用地控制标准，加强实施监管。加强建设用地计划指标支持。安排一定比例年度土地利用计划，专项支持农村新产业新业态和产业融合发展。对利用存量建设用地进行农产品加工、农产品冷链、物流仓储、产地批发市场等项目建设或用于小微创业园、休闲农业、乡村旅游、农村电商等农村二三产业的市、县，可给予新增建设用地计划指标奖励。鼓励土地复合利用。围绕农业增效和农民增收，因地制宜保护耕地，允许在不破坏耕作层的前提下，对农业生产结构进行优化调整，仍按耕地管理。鼓励农业生产和村庄建设等用地复合利

用，发展休闲农业、乡村旅游、农业教育、农业科普、农事体验等产业，拓展土地使用功能，提高土地节约集约利用水平。在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准，改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所。”

三、2019年1月3日，中共中央、国务院出台《关于坚持农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》，规定：“允许在县域内开展全域乡村闲置校舍、厂房、废弃地等整治，盘活建设用地，重点用于支持乡村新产业新业态和返乡下乡创业。严格农业设施用地管理，满足合理需求。”

四、2019年5月29日，自然资源部办公厅下发《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号），规定：“探索规划“留白”机制。各地可在乡镇国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的建设用地机动指标，村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用。对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质。建设项目规划审批时落地机动指标、明确规划用地性质，项目批准后更新数据库。机动指标使用不得占用永久基本农田和生态保护红线。”

五、2019年8月26日全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由

单位或者个人使用。集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。（2020年1月1日起执行）

鉴于以上文件规定，我们建议：

一、鼓励支持乡村集体经济组织盘活村内空闲土地用来发展村集体经济，但在国家没有新政策出台前，不得利用集体土地进行房地产开发。

二、在新一轮乡村规划中，充分利用“留白”机制，留足村集体经济的发展空间。

随着新土地法的实施，农村集体经营性建设用地可以享受与国有建设用地同市同价的地位，相信乡村集体经济发展的空间会越来越广阔。



联系单位及电话：空间用途管制科 2988868

抄送：市人大选工委（3份），市委市政府督查局（2份），代表所在选区人大、政府（各1份）。

