

许昌市自然资源和规划局文件

许自规〔2019〕280号

签发人：刘林波

办理结果：A

对市政协七届三次会议 第196号提案的答复

杨建民委员：

您提出的关于“发展为农服务中心”的提案收悉。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、2014年10月17日，国土资源部、农业部出台了《关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号），规定：“合理界定设施农用地范围。根据现代农业生产特点，从有利于支持设施农业和规模化粮食生产发展、规范用地管理出发，将设施农用地具体划分为生产设施用

地、附属设施用地以及配套设施用地。

（一）进一步明确生产设施用地。生产设施用地是指在设施农业项目区域内，直接用于农产品生产的设施用地。包括：1、工厂化作物栽培中有钢架结构的玻璃或PC板连栋温室用地等；2、规模化养殖中畜禽舍（含场区内通道）、畜禽有机物处置等生产设施及绿化隔离带用地；3、水产养殖池塘、工厂化养殖池和进排水渠道等水产养殖的生产设施用地；4、育种育苗场所、简易的生产看护房（单层，小于15平方米）用地等。

（二）合理确定附属设施用地。附属设施用地是指直接用于设施农业项目的辅助生产的设施用地。包括：1、设施农业生产中必需配套的检验检疫监测、动植物疫病病虫害防控等技术设施以及必要管理用房用地；2、设施农业生产中必需配套的畜禽养殖粪便、污水等废弃物收集、存储、处理等环保设施用地，生物质（有机）肥料生产设施用地；3、设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时存储、分拣包装场所用地，符合“农村道路”规定的场内道路等用地。

（三）严格确定配套设施用地。配套设施用地是指由农业专业大户、家庭农场、农民合作社、农业企业等，从事规模化粮食生产所必需的配套设施用地。包括：晾晒场、粮食烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场所等用地。各地应严格掌握上述要求，严禁随意扩大设施农用地范围，以下用地必须依法依规按建设用地进行管理：经营性粮食存储、加工和农机农资存放、维修场所；以农业

为依托的休闲观光度假场所、各类庄园、酒庄、农家乐；以及各类农业园区中涉及建设永久性餐饮、住宿、会议、大型停车场、工厂化农产品加工、展销等用地。”还规定：“鼓励集中兴建公用设施。县级农业部门、国土资源部门应从本地实际出发，因地制宜引导和鼓励农业专业大户、家庭农场、农民合作社、农业企业在设施农业和规模化粮食生产发展过程中，相互联合或者与农村集体经济组织共同兴建粮食仓储烘干、晾晒场、农机库棚等设施，提高农业设施使用效率，促进土地节约集约利用。”

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）

根据上述政策要求，我们在为农服务中心土地使用方面提出如下建议：

一、按照集约节约土地，切实保护耕地的原则，建议为农服务中心充分利用原乡镇、村镇存量建设用地来建设，盘活乡村闲置校舍、厂房和废弃地。

二、有条件的可以通过土地招拍挂的方式，购买商业服务用地建设为农服务中心。

三、根据国土资源部、农业部《关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号），为发展为农服务中心，可以按照现行设施农用地政策来使用土地，但严禁改变设施农用地进行经营性粮食存储、加工和农机农资

存放、维修，甚至发展观光旅游、永久性餐饮、住宿、工厂化农产品加工、展销等。

四、根据自然资源部办公厅《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），利用新一轮村庄规划的机会，在预留的不超出5%的建设用地机动指标中，用于建设为农服务中心。

五、根据《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》，充分利用新的集体建设用地政策建设为农服务中心。



联系单位及电话：空间用途管制科 2988868

联系人：蔡和科

抄送：市政协提案委（3份），市委市政府督查局（2份）。

