

# 永泰县人民政府办公室文件

樟政办〔2019〕6号

---

## 永泰县人民政府办公室关于 印发《永泰县低丘缓坡山地项目土地综合利用 暂行办法》的通知

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

《永泰县低丘缓坡山地项目土地综合利用暂行办法》已经县十七届政府2018年第14次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

永泰县人民政府办公室

2019年1月8日

# 永泰县低丘缓坡山地项目土地综合利用暂行办法

**第一条（办法拟定依据和目的）。**为推进国家生态文明建设示范县和国家全域旅游示范区创建，严格保护耕地资源，促进低丘缓坡山地综合开发利用，减轻项目建设带来的耕地占补平衡压力，为高质量发展落实赶超提供有力的用地支撑。依据《土地管理法》《森林法》《农村土地承包法》《城乡规划法》等有关法律法规规定，制定本暂行办法。

**第二条（山地项目用地方案）。**本暂行办法所称低丘缓坡山地项目土地综合利用，是指在符合各类规划的前提下，对山地项目局部工程建设确需纳入建设用地管理的，通过路网交通组织，采用“分散划块、点面分布、整体串联”的形式提供项目建设用地；主体项目建筑周边作为生态保留用地，保持原貌，租赁流转后按原种植用途管理。

低丘缓坡山地项目包括各类特色小镇、田园综合体、市民农庄、山地旅游等开发项目。

**第三条（遵循基本原则）。**按照“科学论证、整体规划、节约集约、分类实施”的原则，以土地利用总体规划、城乡规划、风景名胜区规划、环境保护规划、自然保护区规划、旅游规划等相关规划和城镇开发边界、生态保护红线为基础，结合全域旅游、健康养老、文化创意、“互联网+”等产业布局和用地需求，选择区位条件好、资源环境承载力强、非地灾易发

区的区域，通过科学论证，形成山地项目备选库，分期分批组织实施。

按照“宜建则建、宜农则农、宜林则林、合理布局”的原则，结合地形地貌特征，优化交通组织，合理确定项目区内的各类建设用地规模，点面结合，路网串联，依山而建，依势而就，优化布局。

**第四条（环保生态和规划要求）。**坚持保护与开发并重，严格制定并落实生态环境保护、水土保持、地灾防治等防范措施，避免项目建设引发生态环境损害、地质灾害等问题。

遵循点块布局、错落有致、间距适宜、自然和谐的技术规范，按建筑落地面积进行等量开发，避免占用原生态用地。严禁大拆大挖，保留原山体的风貌。采用生态措施建设绿道、步道、挡墙、护岸等，确保项目环保生态。充分依托山林自然风景资源，开发农业观光、休闲度假、医养结合、露营运动等生态休闲旅游项目，实行点状配套设施布局开发。

**第五条（转租用地组合）。**按照“用多少、租赁多少；建多少、转征多少”的原则，以“转租结合、分别管理”方式提供山地项目范围内用地。

山地项目确需建设占用的土地，办理农用地转用和土地征收手续，按建设用地管理；保留农林种植用途的生态保留用地，经与所在村集体和群众签订土地租赁协议后，按原种植用途管理。

**第六条（差异化供地政策）。**依据审定的山地项目控制性

详细规划，实施以下差异化供地政策：

（一）点状布局的单宗开发建设地块，按宗地单独供地。

（二）点状布局的各幅地块整体统一开发的，通过路网将多个地块串联合并为一幅宗地，其中规划作为商品住宅的地块，按单独宗地公开出让，不与其他用途（宾馆、酒店、物流、医院、工业、养老、教育、文体娱乐或风景名胜设施等）宗地捆绑合并整体公开出让。

（三）线状的道路用地，纳入项目区内公共道路用地管理，按政府公建项目以划拨方式供地；符合农村道路建设标准的，纳入农村道路范围管理。

（四）项目区内配套的服务中心、集散中心、停车场、景观绿化等公益性基础设施用地，采用划拨方式供地或合并组合整体出让，由土地出让竞得者负责出资代建，建成后移交政府统一运营管理。

（五）生态保留用地不纳入建设项目供地范围，以流租赁方式保留农林种植用途。

拟出让宗地为权属界线封闭独立地块的，县自然资源和规划局以独立地块为一个单位，依据审定的控制性详细规划出具规划设计条件意见，并将环保设施、建筑材料、建筑风格等要求统一纳入土地供应前置条件。县自然资源和规划局与竞得人签订国有建设用地使用权出让合同。

**第七条（实施步骤）。**山地项目综合利用按以下程序实施：

（一）山地项目比选。依托多规合一成果，各乡镇对辖区

内适宜开发的山地进行初选比较，山地坡度原则上不超过二十五度。

（二）前期规划论证。县自然资源和规划局会同相关县直单位对各乡镇报送的初选地块进行前期规划论证，按“切实可行、好中选优、务求成效”的原则，统一筛选建立山地项目备选库，报经县政府研究审定。

（三）组织招商引资。纳入备选库的地块，按县委县政府的产业布局，由招商办组织招商引资推介。

（四）前期手续办理。与县政府签订投资协议的山地招商项目，由县招商办会同所在地乡镇政府，对客商意愿与山地地块进行充分论证，组织委托编制概念性规划、控制性详细规划提交县规划部门审查，自然资源和规划、林业、水利、生态环境、农业农村、土地储备发展中心等县直各单位分别就各自职能提出分项政策处置建议；结合山地坡度等具体情况，委托编制地灾评估报告和地灾治理防范工程措施，由县招商办汇总形成山地项目建设实施方案，报请县政府研究审定后实施。

（五）办理用地手续。根据详细区分的纳入建设用地管理、集体土地租赁流转的具体界线范围，分别申请办理储备用地农转用和土地征收报批、集体土地承包权租赁流转手续。

纳入建设用地管理的范围在完成农转用和土地征收报批后，根据项目区内的功能分区和建设用地用途、规划指标、建设要求等情况，由县自然资源和规划局按国家供地政策分别组织供地。集体土地租赁流转的由县政府或乡镇政府所属国有平

台公司按规定程序办理承包地流转。

（六）加强项目监管。山地项目开工建设后，项目业主单位应严格落实环境生态保护、地灾防护等各项措施，各项防治工程纳入建设工程竣工验收和土地核验的内容。

**第八条（项目用地农转用和土地征收程序）。**山地项目控制性详细规划确定的建设用地区域，纳入建设用地管理，分别按项目用地类型申请办理农转用和土地征收报批手续。规划为商服、住宅等经营性房地产用地以及需公开出让的各类项目用地，由县土地储备发展中心作为前期开发业主单位；规划为供水、排水、供电、公园绿地、道路等公共市政配套用地，由乡镇政府作为前期开发业主单位。

为便于征地工作的统一实施和费用结算，山地项目建设用地，由县土地储备发展中心统一与乡镇政府签订征地工作协议，征地补偿安置标准按征地区片综合价由乡镇政府包干使用，并办理征地补偿安置费用结算。征地补偿安置费用由县财政统筹安排拨付。

**第九条（生态用地租赁流转程序）。**山地项目控制性详细规划确定的生态保留用地区域，由县政府或乡镇政府所属国有平台公司依据《农村土地承包法》《福建省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉若干问题的规定》（闽常〔2005〕18号）等有关规定，与山地项目区内的村集体与群众协商签订生态保留用地承包经营权租赁流转协议。租赁期按最高法定年限设置，按征地补偿安置标准一次性支付。依法办理承包地流转租赁产

权登记后，转租给项目开发建设单位种植经营。

（一）确定承包地流转范围。乡镇政府平台公司委托测绘单位对照山地项目控制性详细规划确定的生态保留用地，精准确定需流租赁的集体土地范围界线。

（二）前期调查协商。乡镇政府对拟流租赁的土地范围进行实地前期调查，确定土地所有权单位、相关土地承包经营的具体情况。与村委会和相关群众就承包地流租赁所涉及期限、费用、支付等有关事项进行协商，形成承包地流租赁草案。

（三）签订承包地流租赁协议。依据前期协商形成的承包地流租赁草案，乡镇政府会同所在地村委会组织召开村民代表大会进行讨论审议，经三分之二以上集体经济组织成员或村民代表同意后，正式签订承包地流租赁协议，并按有关规定履行批准或备案手续。

（四）流租赁产权登记。政府平台公司向不动产登记中心、乡（镇）人民政府等单位提交申请书、承包地流租赁合同、相应权属证书等材料，申请集体土地、森林资源等租赁流登记。

**第十条** 本暂行办法由县自然资源和规划局负责解释。