城固县农村存量集体建设用地登记审批

管理办法（试行）

第一章  总 则

第一条  【制定依据】为进一步加强我县存量集体建设用地管理 ，完善用地手续，规范存量集体建设用地使用权登记、审批，推进集体经营性建设用地入市，构建城乡统一的建设用地市场，促进乡村振兴和城乡融合发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《土地管理法实施条例》《不动产登记暂行条例》《确定土地所有权和使用权若干规定》《陕西省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》等法律法规和《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）《陕西省自然资源厅 陕西省发展和改革委员会 陕西省农业农村厅关于印发＜保障和规范农村一二三产业融合发展用地实施细则＞的通知》（陕自然资发〔2021〕37号）等规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条【适用范围】本办法所称存量集体建设用地，是指第二次土地调查（2009年12月31日）已认定为建设用地的镇（街道）农民集体、村（社区）农民集体、村民小组农民集体所有的土地。不含宅基地和全民所有制单位所有土地；不包含曾实施占补平衡、高标准基本农田建设等土地整治项目、增减挂钩项目、腾退复垦项目的地块。在城固县行政辖区范围内开展农村存量集体建设用地登记审批的，适用本办法。

第三条【负面清单】存量集体建设用地中以下情形不适用本办法：

1. 项目涉及新增建设用地或占用永久基本农田、生态保护红线、限制使用的林地区域、文物保护区、水利设施保护范围和相关法律法规及规划确定的禁止建设区的；
2. 擅自占用耕地及永久基本农田挖田造湖、挖湖造景，违规占用耕地建设人造景观、湿地公园的；
3. 挖山填湖、削峰填谷等破坏生态环境和乡村风貌的；
4. 在地质灾害极高风险区和地质灾害隐患点内的；
5. 法律法规规定的其他禁止情形。

第四条【使用原则】存量集体建设用地的使用原则是:

（一）符合国土空间规划、村庄规划和用途管制要求;

（二）符合建设用地控制标准;

（三）符合相关产业政策和生态保护要求；

（四）经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者经三分之二以上村民代表同意。

第五条【适用项目类型】存量集体建设用地可以用于以下项目：

（一）公益事业项目，包括文化、教育、体育、卫生、社

会福利与保障、垃圾和污水等设施；

（二）公共设施项目，包括农村[社区服务](http://www.so.com/s?q=%E7%A4%BE%E5%8C%BA%E6%9C%8D%E5%8A%A1&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn" \t "https://wenda.so.com/q/_blank)设施、道路、供

水、排水、电力、通讯等；

（三）工矿仓储、商业、旅游等项目。

第六条【申请主体】存量集体建设用地使用权登记、审批申请主体应当为镇（街道）、村（社区）农民集体经济组织，没有农民集体经济组织的，为镇人民政府（街道办事处）、村民委员会（社区居民委员会）、村民小组。

第二章 存量集体建设用地使用权及

地上建筑物、构筑物所有权登记

第七条  【政策时间界限】镇村公益事业、公共设施、企业尚未登记且未能按规定提供用地批准文件的，区分不同历史阶段进行确权登记。

（一）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，使用集体土地兴办镇村公益事业、公共设施、企业并使用至今的，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用，经所在农民集体经济组织或村民委员会同意，并公告30天无异议或者异议不成立的，经所在镇（街道）人民政府（办事处）审核后，报县人民政府同意，予以确权登记；

（二）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施前，使用集体土地兴办镇村公益事业、公共设施、企业并使用至今的，应查明土地历史使用情况和现状，由村委会出具证明并公告30天无异议后，经镇（街道）人民政府审核，报县级人民政府批准后予以确权登记；

（三）1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施后，镇村公益事业、公共设施、企业用地，应当依据县级以上人民政府依法批准的用地文件，进行确权登记。

第八条 【首次登记适用范围】存量集体建设用地使用权，可以单独申请集体建设用地使用权登记。依法利用集体建设用地兴办企业，建设公共设施，从事公益事业等的，可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记；

申请集体建设用地使用权登记时，该宗地上已竣工的建筑物、构筑物所有权应一并申请登记，但违规违章建筑和临时建筑除外。

第九条 【登记用途】土地用途按照用地文件批准用途确定。以村、镇（街道）、县政府“三级确认”方式认定的集体建设用地，按照《土地利用现状分类》，根据土地实际用途，结合本办法第五条确定土地用途。

第十条 【首次登记申请材料】申请存量集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

（一）土地权属来源材料，无法提供用地批准文件等权属来源材料的，应提供用地行为发生时及不同阶段其他印证资料，如项目立项文件、用地协议、用地补偿资料、单位企业年检等材料；

（二）建设工程符合规划的材料；

（三）地籍调查材料和不动产测绘报告；

（四）建设工程竣工验收的材料；

（五）其他必要材料。

存量集体建设用地申请人无法提供上述（二）（四）项材料或地上暂无建筑物、构筑物或仅有简易建筑物、构筑物的，可只申请集体建设用地使用权登记。

第十一条  【确权登记程序】集体建设用地使用权确权登记按下列流程办理：

（一）申请。集体建设用地使用权确权申请，经集体经济组织成员大会或成员代表大会审议确认后，由申请主体提出。

（二）确权审核。镇级审查，对申请主体提交的集体建设用地确权申请材料，经镇（街道）政府审查并签署审查、确认意见，加盖公章后报县自然资源局；权属审核，由县自然资源局根据镇（街道）政府审查意见，对申请材料进行会审；确权公告，县自然资源局完成权属审核后，将审核结果进行公告，公告期限为15个工作日，公告应在集体建设用地所在的镇（街道）、村公告栏张贴，公告期满无异议的，按程序予以确权。

（三）登记发证。集体建设用地权属确定后，申请主体持权属确认材料，向不动产登记机构申请不动产登记，不动产登记机构按照《不动产登记暂行条例》办理登记发证。

第三章 存量集体建设用地审批

第十二条  【适用时限】用地行为发生在1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》修订实施后至2009年12月31日之间，第二次土地调查、第三次国土调查均认定为建设用地的土地（或第二次土地调查为建设用地，第三次国土调查为非建设用地，但经基数转换按建设用地纳入国土空间规划的土地），地类按建设用地进行审批。

2010年1月1日之后发生的用地行为不适用本办法。

第十三条  【用地处罚】县自然资源局查清项目是否存在违法用地情况，对未进行处罚的，按1999年1月1日修订的《中华人民共和国土地管理法》予以处罚。

第十四条  【申请材料】存量集体建设用地申请人需提供以下资料：

（一） 用地单位申请书（载明用地地块位置、面积、用途等事项）；

（二）申请人身份证明材料；

（三）用地行为发生时间印证资料，如项目立项文件、用地协议、用地补偿资料、单位企业年检材料等；

（四）发改部门批准的立项（核准）文件；

（五）用地预审选址审查意见；

（六）环评文件；

（七）用地协议书、村组会议记录、村民签字、公示、公示照片；

（八）土地权属证明材料；

（九）涉及违法用地的，需提供行政处罚决定书、行政处罚事项执行、责任追究、结案呈批表等相关材料；不涉及违法用地的，出具无违法用地说明；

（十）各类自然保护地和生态保护红线审查意见；

（十一）土地勘测定界技术报告书和勘测定界图。

第十五条  【审批程序】存量集体建设用地审批程序

（一）提交用地申请。

（二）县自然资源局对拟用地项目进行现场踏勘，审查、研判项目用地是否符合审批条件。

（三）用地单位提交相关资料。

（四）县自然资源局按项目用地类型，组织编制用地报件资料。

（五）报件经县自然资源局局务会议审核后报县政府审批。

（六）县政府审批后，核发用地批准文件。

第四章 附则

第十六条 本办法由县自然资源局负责解释。

第十七条  本办法自发布之日起施行，有效期为2年。在本办法施行期间，国家、省、市有相关新规定出台的，从其规定。