

省发展改革委关于切实把握建设项目用地 预审政策改进工业类固定资产投资 项目管理的若干意见

苏发改工业发〔2005〕305号 2005年4月15日

各市发展改革委(计委):

为全面、准确地落实《国务院关于投资体制改革的决定》和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号),严谨、规范地执行国家发展改革委《企业投资项目核准暂行办法》(第19号令)、《外商投资项目核准暂行管理办法》(第22号令)、《关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》(发改投资〔2004〕2656号),避免工业类固定资产投资项目因建设项目用地预审材料报送不够及时等而延误项目审批、核准,现就工业类固定资产投资项目用地预审意见(书)的有关问题提出如下意见,同时转发省国土厅以苏国土资发(2005)93号文印发的《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》,请认真学习,全面理解,准确把握。

一、准确理解建设项目用地预审意见(书)的适用范围

根据现行法律法规的规定,建设项目用地预审意见(书)适用于各类建设项目,其中工业类固定资产投资项目包括:

(一)《国务院关于投资体制改革的决定》规定实行审批制的政府投资工业类固定资产投资项目;

(二)国家发展改革委《企业投资项目核准暂行办法》规定实行核准制的企业投资工业

类固定资产投资项目；

(三)国家发展改革委《外商投资项目核准暂行管理办法》规定实行核准制的外商投资工业类固定资产投资项目(包括中外合资、中外合作、外商独资、外商购并境内企业、外商投资企业增资等)；

(四)《国务院关于投资体制改革的决定》规定实行备案制的工业类固定资产投资项目。

二、切实把握建设项目用地预审意见(书)的报送时限

地方各级发展改革委要严格遵循《国务院关于投资体制改革的决定》和国家发展改革委《企业投资项目核准暂行办法》、《外商投资项目核准暂行管理办法》、《关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》等现行法规关于建设项目用地预审意见(书)报送时限的规定。

(一)凡实行审批制的工业类固定资产投资项目,根据国土资源部《建设项目用地预审管理办法》(国土资源部第27号令)和《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》的规定,项目申报单位向项目审批部门报送项目可行性研究报告时,应当同时附送同级国土资源行政主管部门依法出具的建设项目用地预审意见(书)。未同时附送的,地方各级发展改革委收到项目申请报告后,应按有关规定以书面等方式及时通知项目申报单位补交;不补交的,不得批准项目可行性研究报告。

(二)凡实行核准制的企业投资和外商投资工业类固定资产投资项目,根据国家发展改革委《企业投资项目核准暂行办法》第八条、《外商投资项目核准暂行管理办法》第六条的规定,项目申报单位向地方各级发展改革委报送项目申请报告时,应当同时附送同级国土资源行政主管部门依法出具的建设项目用地预审意见(书)。未同时附送的,地方各级发展改革委收到项目申请报告后,应按《行政许可法》和《江苏省发展和改革委员会行政许可程序暂行规定》的规定及时处理。

(三)凡实行备案制的工业类固定资产投资项目,除国家发展改革委《汽车产业发展政策》(第8号令)和国家发展改革委办公厅《关于汽车生产企业投资项目备案管理的通知》(发改办工业[2004]1101号)等另有规定外,根据《国务院关于投资体制改革的决定》和国家发展改革委《关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》的规定,企业投资项目经地方各级发展改革委予以备案后,由企业根据国土资源行政主管部门的规定提交申请,办理建设项目用地预审手续,依法取得建设项目用地预审意见。为加强项目后期监管和投资信息收

集,地方各级发展改革委可依照国家发展改革委和省政府的有关规定,在项目备案通知书中载明备案通知书的有效期,并提示企业及时报告该项目的用地预审结果。

三、严格依据建设项目用地预审意见(书)作出相关决定

国土资源行政主管部门依法出具的建设项目用地预审意见(书),为地方各级发展改革委依法审批、核准或者初审后转报工业类固定资产投资项目的前置性必备材料。不得以土地权属证明、土地租赁协议等代替建设项目用地预审意见(书)。

地方各级发展改革委审批、核准工业类固定资产投资项目之前,应当认真审阅项目申报单位提交的建设项目用地预审意见(书)和用地预审意见的落实情况。既要注意把握项目审批、核准、备案机关与建设项目用地预审部门同级的一般原则,也要注意把握特殊项目需由特定机关负责用地预审或者报备的特殊规定,既要认真审阅建设项目用地预审意见(书)的结论性意见,也要认真审阅国土资源行政主管部门对建设项目用地单位的具体要求,切实避免因误解而造成的误批、误核。

对项目申报单位提交的建设项目用地预审意见(书)有疑问时,地方各级发展改革委应于作出审批、核准决定或者初审转报之前,以书面等方式商请建设项目用地预审意见(书)出具机关予以确认。有关部门确认之前,可暂停项目审批、核准或者转报工作,并应以适当方式及时告知项目申报单位。

各市发展改革委在贯彻实施本意见的过程中,发现新情况,遇到新问题,请与同级土地资源行政主管部门及时沟通协调,也可以书面方式及时报告本委。

江苏省建设项目用地预审管理实施办法

第一条 为保证土地利用总体规划的实施,充分发挥土地供应的宏观调控作用,控制建设用地总量,合理和集约利用土地,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)和国土资源部《建设项目用地预审管理办法》(国土资源部第27号令),结合本省实际,制订本办法。

第二条 本办法所称建设项目用地预审,是指国土资源管理部门在建设项目审批、核准、备案阶段,依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。

第三条 建设项目用地预审应当遵循下列原则:

- (一)符合土地利用总体规划;
- (二)保护耕地,特别是基本农田;
- (三)合理和集约利用土地;
- (四)符合国家和省供地政策。

第四条 建设项目用地预审实行分级管理。

需人民政府或有批准权的人民政府发展和改革、经济贸易及行业行政管理等部门审批的建设项目,由该人民政府的国土资源管理部门预审。

需核准和备案的建设项目,由与核准、备案机关同级的国土资源管理部门预审。

省级以上人民政府依法批准的开发区、保税物流中心等各类园区范围内的建设项目,由审批(核准、备案)或授权园区审批(核准、备案)建设项目的同级政府的国土资源管理部门预审。

应当由国土资源部负责用地预审的输电线塔基、钻探井位、通讯基站等小面积零星分散建设项目用地,由省国土资源厅预审,并报国土资源部备案。

第五条 需审批的建设项目在可行性研究报告批准前,由建设项目用地单位提出用地预审申请。

需核准的建设项目在申请核准前,由建设项目用地单位提出用地预审申请。

需备案的建设项目在取得备案批准文件后,由建设项目用地单位提出用地预审申请。

第六条 依照本办法第四条规定应当由上级国土资源管理部门负责用地预审的建设项目,委托建设项目所在地的县级以上国土资源管理部门受理并提出初审意见,逐级转报负责用地预审的国土资源管理部门。

涉密军事项目和国务院、省人民政府批准的特殊建设项目用地,按照用地预审分级管理权限,建设项目用地单位可直接向国土资源部或省国土资源厅提出预审申请。

负责用地预审的国土资源管理部门,可就建设项目是否符合国家和省产业政策及审批(核准、备案)权限等事项书面征询同级发展和改革、经济贸易或行业行政管理等部门的意见。有关发展和改革、经济贸易或行业行政管理等部门未能书面回复的,不予核准用地预审。

第七条 申请用地预审的建设项目用地单位应当具有独立法人资格,并在申请用地预审时提交下列材料,并对申请材料内容的真实性负责:

(一)建设项目用地预审申请表;

(二)用地预审的申请报告,内容包括拟建设项目建设的必要性、基本情况(建设内容、建设规模)、拟选址情况(含土地利用现状)、拟用地总规模和拟用地类型;拟占用耕地的还需提交补充耕地初步方案或资金安排落实情况说明;

(三)需审批的建设项目应提供项目建议书批复文件、项目可行性研究报告(含建设项目用地规划总平面布置图)。项目建议书与项目可行性研究报告合一的,只提供项目可行性研究报告(含建设项目用地规划总平面布置图);需核准的建设项目应提供发展和改革委员会、经济贸易或行业行政管理等部门同意开展前期工作的告知书和拟报发展和改革委员会、经济贸易或行业行政管理等部门核准的项目申请报告(应达到可行性研究深度);需备案的建设项目应提供发展和改革委员会、经济贸易或行业行政管理等部门的建设项目备案批准文件和项目申请报告(应达到可行性研究深度);

(四)城市(村镇)规划行政管理部门出具的建设项目用地城市(村镇)规划选址意见书;

(五)根据建设项目具体情况,应提交的其他文件、证明材料和图件。

分期实施的建设项目,需提交拟订的分期实施规划方案,分期办理用地预审。

需报国土资源部的建设项目用地预审,使用由国土资源部规定的用地预审申请表;其他建设项目用地预审,使用由江苏省国土资源厅规定的用地预审申请表。

第八条 负责用地预审初审的国土资源管理部门在转报用地预审申请时,应当提供下列材料:

(一)用地预审初审意见,内容包括拟建设项目用地是否符合土地利用总体规划、是否符合国家和省供地政策、用地规模和投资强度是否符合有关规定、是否确需占用农用地、补充耕地初步方案或资金安排落实方案、建设项目审批(核准、备案)后可否落实土地利用年度计划等;

(二)标注项目用地范围的乡级以上土地利用总体规划图及相关图件,其中由国土资源部负责用地预审的建设项目,还需提供标注项目用地范围的县级以上土地利用总体规划图及相关图件;

(三)属于《土地管理法》第二十六条规定情形,建设项目用地需修改土地利用总体规划的,应当出具经相关部门和专家论证的土地利用总体规划修改方案、建设项目对规划实施影响评估报告和修改规划听证会纪要。

土地利用总体规划修改方案和建设项目对规划实施影响评估报告,应由具有由省级以上国土资源管理部门确认的相关专业机构编制,并承担相关法律责任。

第九条 符合本办法第七条规定的用地预审申请和第八条规定的用地预审初审转报材料,有关国土资源管理部门应当受理和接收。不符合的,应当场或在五个工作日内书面通知申请单位和转报单位,逾期不通知的,视为受理。

负责用地预审初审的国土资源管理部门应当自受理之日起二十个工作日内完成初审工作,并逐级转报负责用地预审的国土资源管理部门。

第十条 建设项目用地预审的主要内容:

(一)建设项目用地选址是否符合土地利用总体规划或经批准的国家、省有关发展规划,是否符合土地管理法律、法规规定的条件;

(二)建设项目是否符合国家和省供地政策;

(三)建设项目用地选址是否合理,包括是否确需占用农用地、可否调整占用非农用地等;

(四)建设项目用地标准、投资强度和总规模是否符合有关规定;

(五)建设项目占用耕地的,补充耕地初步方案或资金安排落实方案是否可行,所需资金是否按法律法规规定的标准列入投资概预算中并有保障;

(六)建设项目占用农用地的,建设项目审批(核准或备案)后可否落实土地利用年度计划;

(七)属《土地管理法》第二十六条规定情形,建设项目用地需修改土地利用总体规划的,土地利用总体规划的修改方案、建设项目土地利用总体规划实施影响评估报告等是否符合法律法规的规定。

第十一条 负责用地预审的国土资源管理部门应当自受理用地预审申请或者收到转报材料之日起二十个工作日内,完成审查工作,出具用地预审意见。二十个工作日内不能出具用地预审意见的,经负责用地预审的国土资源管理部门负责人批准,可以延长十个工作日。

需征询建设项目是否符合国家和省产业政策等事项的,征询时间不计入以上规定的时限内。

第十二条 建设项目用地预审意见应当包括对本办法第十条规定内容的结论性意见

和对建设项目用地单位的具体要求。

对因工艺流程、安全生产、环境保护、地质条件、地形地貌等有特殊要求的建设项目,确需突破建设用地控制标准的,需补充提供有关材料。确属合理的,方可通过用地预审。

第十三条 用地预审意见是建设项目前期管理的必备文件,预审意见提出的用地标准和总规模等有关要求,建设项目初步设计阶段应当充分考虑并予以落实。

建设项目用地单位应当认真落实用地预审意见,并在依法申请建设项目实施年度的土地利用年度计划和办理农用地转用、征收集体土地及供地手续时,出具落实用地预审意见的书面材料(含土地利用总体规划修改方案的确定和落实情况)。

第十四条 建设项目用地预审意见的有效期为两年,自批准之日起计算。已经通过用地预审的建设项目,如需对土地用途、建设内容和建设规模、建设项目选址等进行重大调整的,应当重新申请用地预审。

符合以下情况的,有关国土资源管理部门出具的用地预审意见自行失效:

(一)建设项目在用地预审意见的有效期内,未能通过审批(核准)的;

(二)有关发展和改革委员会、经济贸易和行业行政管理等部门依法注销建设项目审批(核准、备案)文件的;

(三)城市(村镇)规划行政管理等部门依法注销建设项目用地城市(村镇)规划选址意见书的;

(四)因国家和省宏观调控,建设项目不再符合国家和省产业政策和供地政策的;

(五)伪造和提交虚假申请材料,未如实反映建设项目有关内容,骗取通过用地预审的。

第十五条 在有关发展和改革委员会、经济贸易和行业行政管理等部门审批(核准)建设项目前,建设项目用地单位应当依照本办法规定完成建设项目用地预审,并在用地预审意见有效期内,依法办理建设项目的审批(核准)手续;按备案制管理的建设项目,建设项目用地单位应当依照本办法规定在备案批准文件有效期内完成建设项目用地预审。

建设项目通过审批(核准、备案)后,建设项目用地单位持用地预审意见、落实用地预审意见的书面材料和审批(核准、备案)文件,向用地预审意见指定的本级或下级国土资源管理部门申请建设项目实施年度的土地利用年度计划。

第十六条 本办法自发布之日起施行。

第十七条 本办法由江苏省国土资源厅负责解释。