

琼中黎族苗族自治县人民政府  
关于印发《琼中黎族苗族自治县国土空间用途  
转用和规划许可审批制度改革意见（试行）》  
的通知

琼中府〔2023〕38号

各乡镇人民政府，县政府直属机关、企事业各单位：

《琼中黎族苗族自治县国土空间用途转用和规划许可审批制度改革意见（试行）》已经十六届县人民政府第66次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

琼中黎族苗族自治县人民政府

2023年11月13日

（此件主动公开）

# 琼中黎族苗族自治县 国土空间用途转用和规划许可审批制度改革 实施意见（试行）

根据《海南自由贸易港建设总体方案》中“探索规划许可替代转用许可”和《自然资源部办公厅关于2023年支持海南省琼中黎族苗族自治县巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的意见》（自然资办函〔2023〕952号）中“支持海南省开展国土空间规划与土地制度集成创新的有关探索”要求以及省委省政府关于在琼中黎族苗族自治县开展垦地融合推进垦区民生改善试点的工作部署，为提高建设项目用地保障效能、促进乡村振兴产业落地实施、提升农村和垦区的公共服务设施水平，结合我县实际，特制定本意见。

## 一、坚持国土空间规划用途管制引领作用

坚持国土空间总体规划的引领作用，筑牢安全发展的空间基础。建设项目应当符合琼中黎族苗族自治县国土空间总体规划和“三区三线”管控要求，将经省国土空间规划委员会审核通过的国土空间总体规划作为建设项目用地组卷报批的依据。健全国土空间规划实施监测评估预警机制，按照定期体检和五年一评估的要求，对规划实施效果定期进行分析和评价。

坚持国土空间详细规划作为国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。

坚持村庄规划、垦区居民点详细规划全覆盖，分级分类管控治理。按照“应编尽编”、简单实用原则，完成全县域村庄规划、垦区居民点详细规划审批和数据入库。按照省级管边界、县级管规划用地布局、乡镇管建设布局的模式分级分类管理村庄及垦区居民点，确保规划管得住、管得实。

## 二、坚持“带位置”谋划项目

在项目策划生成阶段，项目建设单位要会同县自然资源和规划局，充分运用国土空间基础信息平台、“实景三维海南”、国土空间规划“一张图”等应用管理平台，“带位置”谋划项目，对项目落地涉及的耕地占补、林地占用、征地拆迁、地质灾害防治、压覆矿产资源、用地规模和功能分区、历史文化保护等情况提前综合研判，坚决避免出现因占用禁止建设区域、无法落实耕地占补、征地拆迁难以推动等问题导致项目无法落地的情况。对有用地需求的政府投资类项目，但缺乏矢量数据、没有“带位置”谋划的项目，项目审批主管部门不予立项审批，不得批准项目可行性研究报告。

## 三、高效推进项目用地前期工作

按照《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》等规定，对依法需要开展的拟征收土地现状调查、社会稳定风险评估和拟定征地补偿安置方案，可根据实际情况在发布征收土地预公告前完成或并行开展。在提前完成土地现状调查和社会稳定风险评估的前提下，征收土地预公告和征地补偿安置方案公告可并行发布，但公告时间不得少于法定时限。告知听证等前期事项可并行开展。项目地质灾害危险性评估、环境影响评价、节地评价、使用林地审核等前期工作同步开展。

#### 四、探索实施规划许可替代转用许可

对符合《琼中黎族苗族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》和详细规划，位于琼中黎族苗族自治县城镇开发边界内，且符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款（一）、（二）、（三）、（四）公共利益情形的，建设占用现状用途为农用地和未利用地的，在已办理林地占用、落实耕地占补平衡、完成土地征收（国有土地收回）、完成土壤污染状况调查、压覆重要矿产资源查询、地质灾害危险性评估、落实各项税费等手续的前提下，通过全国国土空间用途管制监管系统交互数据后，由县自然资源和规划局根据国土空间总体规划和详细规划向县人民政府申请办理土地供应手续。

#### 五、推进建设项目“拿地即拿证”

以划拨方式供应的土地，提前开展权籍调查相关工作，在申请土地划拨时一并附上权籍调查资料。经批准划拨土地后，县不动产登记中心受理后一个工作日内依法颁发不动产权证书。带建设工程设计方案出让国有土地使用权的，建设工程设计方案经相关部门审核通过后，将其内容纳入土地出让方案中一并公告。在确定竞得人后，在成交公示期间，同步启动并完成土地权籍调查。土地竞得人签订土地出让合同并足额缴纳土地出让金及相关税费后，凭国有建设用地出让合同向县不动产登记中心申请办理不动产登记权证，县不动产登记中心受理后一个工作日内依法颁发不动产登记权证；土地竞得人持不动产登记权证向县营商环境建设局申请办理建设工程规划许可证，县营商环境建设局受理后一个工作日内依法颁发建设工程规划许可证，实现“拿地即拿证”。海南湾岭农产品加工物流园管理委员会审批权限的参照执行。

## 六、探索实施“不征不转”用地模式

对符合琼中黎族苗族自治县国土空间总体规划，在不涉及占用耕地、永久基本农田及生态保护红线的前提下，占地面积不超过 200 平方米的生活垃圾收集、建筑垃圾堆放、生态环境监测、供水与污水设施等环境设施项目用地，可采取“不征不转”方式使用土地，按照土地现状用途管理。项目用地单位向县自然资源和规划局提交“不征不转”用地方案、与土地权利人依法签订的用地协议等材料申请用地，县自然资源和规划局

批复“不征不转”用地文件，作为使用土地的依据办理项目用地相关手续。采取“不征不转”方式用地涉及占用规划林地的，应当依法依规办理使用林地审批手续。

#### 七、加强事中事后监管

县自然资源和规划局定期向省自然资源和规划厅报告国土空间用途转用和规划许可审批制度改革实施情况，总结政策实施经验及风险防控情况。省自然资源和规划厅通过信息化监管平台、“双随机、一公开”以及不定时检查等方式，加强规划执行、耕地占补、用途管制等改革事项落实的监督考评。

本意见自公布之日起30日后施行，有效期3年。在有效期内，法律、法规、规章或上级规范性文件另有规定的，可根据实际情况按程序对本办法作出修改、废止等决定。本意见中的具体应用问题由县自然资源和规划局负责解释。