

佛山可行性研究报告 项目立项管理代写编写公司可行性报告

产品名称	佛山可行性研究报告 项目立项管理代写编写公司可行性报告
公司名称	贵州云叶科技有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	贵阳市南明区国际中心1号楼
联系电话	18208473065

产品详情

“农业+旅游”是现在国家大力支持的方向，但前提是“拿地”要规范，否则一旦违规操作，得不偿失。我们就从国有建设用地报批程序、集体建设用地报批程序、农用地转用基本流程三个方面来进行一番梳理。

一、国有建设用地报批程序

建设用地审查报批程序

- 1.建设单位向项目建设用地所在地的市、县国土资源主管部门提出用地申请，填写《建设用地申请表》，并按规定提交相关申报材料。
- 2.用地申请符合土地管理法法律法规和政策规定、材料齐全的，市、县国土资源主管部门受理用地申请。
- 3.受理用地申请后，市、县国土资源主管部门报请市、县人民政府依法履行“告知、听证、确认”等征前程序，同时，拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案，编制建设项目用地呈报说明书，并组织编制其它相关用地报件材料。
- 4.市、县国土资源主管部门组织编制的相关报件材料，报经同级人民政府审核同意后，由市、县人民政府向上一级人民政府呈报用地请示。同时，由市、县国土资源主管部门制作建设用地报盘，通过远程网上申报系统，将用地报件材料报送上一级国土资源主管部门审查。
- 5.用地报件材料按程序逐级上报审查、呈报有审批权的人民政府及国土资源主管部门审查、批准。〔注：单独选址项目用地和城市(城镇、工业)分批次建设用地报批程序存在差异〕

建设用地审查报批要求

- 1.用地报件材料形式、内容齐全，符合用地申报规定；
- 2.用地符合国家产业政策、供地政策和行业用地标准；
- 3.用地符合土地利用总体规划，落实土地利用年度计划；
- 4.落实耕地占补平衡；
- 5.符合国家、省相关规定(单独选址和批次用地)。

建设用地报件材料目录

单独选址项目建设用地单位申请用地应提交的文件材料包括：

- (1)用地申请表(原件)；
- (2)项目可行性研究报告批复(或核准、备案文件)、初步设计批复(或有关部门审查确认意见)(原件或复印件)；
- (3)建设项目用地预审意见(原件或复印件)；
- (4)地质灾害危险性评估报告专家审查意见及报告扉页、报告编制单位资质证书复印件、评审专家名单(原件或复印件)；
- (5)项目建设压覆矿产资源查询证明材料；涉及压覆矿产资源及矿业权的，需提交项目建设业主单位已与矿业权人就压矿补偿问题协商的说明、有关市县人民政府做好压矿补偿协调工作的承诺函(原件)；
- (6)有资质的单位出具的拟征(占)用土地的勘测定界技术报告书和勘测定界图(原件)；
- (7)环保、建设(规划)、社保、林业(占用林地)等有关部门审核(批复)同意文件材料(原件或复印件)；
- (8)占用耕地涉及补充耕地的，出具《新增耕地合格证》及附件；补充耕地为委托补充的，需提供委托补充耕地协议及耕地开垦费缴纳凭证(原件或复印件)；
- (9)建设用地审查表(针对公路、铁路项目)，超出用地标准的，须进行专门说明(原件)；
- (10)土地复垦方案评审批复备案文件(原件或复印件)；
- (11)项目选址涉及自然保护区、风景名胜区、水源地保护区以及法律法规规定不得占用的其它区域土地的，须提交有权限的主管部门的审核(批复)同意的文件材料；项目建设涉及占用文物保护单位保护范围和建设控制地带土地的，须提交有权限的文物主管部门出具的拟用地是否占压重要文物保护单位的说明及是否同意用地的意见(原件或复印件)。

二、集体建设用地报批程序

办理条件

- 1.项目用地申请单位具有申请集体建设用地资格
- 2.符合土地利用总体规划和城镇规划

- 3.占用耕地的，已落实耕地补充措施
- 4.符合国家的土地供应政策
- 5.土地界址、地类、面积清楚，权属无争议
- 6.申请用地面积符合建设用地标准和集约用地的要求
- 7.建设项目已经发改委等部门审核同意
- 8.占用林地已经林业主管部门审核同意
- 9.存在违法用地的，已依法查处

应提交的材料

- 1.用地申请书；
- 2.建设项目立项备案证明文件、可行性研究报告批复、初步设计批复、年度投资计划；
- 3.规划部门提供的规划设计条件及附图或建设用地规划许可证及附图；
- 4.土地权属来源资料；
- 5.地籍调查表复印件；
- 6.营业执照、法人资格证书、身份证复印件；
- 7.图件：界址点坐标成果表、勘测定界图、土地利用现状图、位置图、建设项目总平面图。

集体建设用地审批程序

- 1、项目立项。用地单位到区、县发改部门办理建设项目立项手续，取得项目审批(核准、备案)文件。
- 2、规划审批。用地单位到区、县规划建设部门办理项目规划批准文件，取得建设用地规划许可证、规划设计要点、规划部门审定的建设项目规划平面布置图。
- 3、签订用地协议。用地单位与集体土地所有者和原使用者签订使用集体建设用地的协议，或取得集体土地所有者和原使用者书面同意。
- 4、用地申请。用地单位携相关材料，向所在区、县的国土资源分(县)局提出用地申请。
- 5、勘测定界。分(县)局开具勘测定界联系单，并根据规划批准用地范围勘测定界。
- 6、审核报批。分(县)局对是否符合土地利用规划和用地条件进行审核，审核同意后报所在区县人民政府审批。
- 7、核发证书。区县人民政府批准后，国土资源分(县)局核发用地批准通知书，用地单位凭用地批准通知书等相关资料，申请集体建设用地土地登记，办理《集体建设用地使用权证》。
- 8、上报备案。供地完成后，各分(县)局应上报市局备案，并在(各)建设用地全程跟踪管理系统《集体建

设土地使用》中录入有关供地情况。

三、农用地转用基本流程

农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。国家严格限制农用地转为建设用地。凡是建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，都必须依法办理农用地转用审批手续。

预选符合规划的农用地

农用地转用必须符合土地利用总体规划、城市建设总体规划和土地利用年度计划中确定的农用地转用指标。城市和村庄、集镇建设占用土地，涉及农用地转用的，还应当符合城市规划和村庄、集镇规划。不符合规定的，不得批准农用地转为建设用地。所以要首先向国土资源局、建设部门、规划部门咨询该农用地是否符合上述的各项规划。

规划必须符合原国家土地管理局发布的《土地利用总体规划编制审批规定》(《国家土地管理局令》第七号)的要求。

如该建设项目列入国家国土资源局编写的《限制供地项目目录》，则地方人民政府批准提供建设用地前，须先取得国土资源部许可，再履行批准手续。

如该建设项目列入国家国土资源局编写的《禁止供地项目目录》，则在禁止期限内，土地行政主管部门不受理其建设项目用地报件，各级人民政府也不批准提供建设用地。

编制建设项目可行性论证

确认该农用地可以用于建设，再根据建设部门的要求，进行和编制建设项目可行性论证，向建设部门提交用地申请，建设部门审查符合的，颁发建设项目的《选址意见书》，用地单位应按规定缴纳选址规费。

其中，农用地转用和土地征收批准文件有效期两年。农用地转用或土地征收经依法批准后，市、县两年内未用地或未实施征地补偿安置方案的，有关批准文件自动失效。

具体建设项目需要使用土地的，建设单位应当根据建设项目的总体设计一次申请，办理建设用地审批手续；分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案分期申请建设用地，分期办理建设用地有关审批手续。

提出用地预审申请

用地单位持该《选址意见书》向同级国土资源局提出用地预审申请，由该国土资源局核发《建设项目用地预审报告书》。

建设项目用地预审文件有效期为两年，自批准之日起计算。已经预审的项目，如需对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新申请预审。

建设用地单位申请预审，应当提交下列材料：

(1)建设项目用地预审申请表(该表由原国土资源部统一规定)；

(2)预审的申请报告，内容包括：拟建设项目基本情况、拟选址情况、拟用地总规模和拟用地类型、补充耕地初步方案；

(3)需审批的建设项目还应提供项目建议书批复文件和项目可行性研究报告。项目建议书批复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。

如建设项目涉密军事项目或是国务院批准的特殊建设项目用地的，建设用地单位可直接向国土资源部提出预审申请。

国土资源局在自受理预审申请或者收到转报材料之日起二十日内，完成审查工作，并出具预审意见。二十日内不能出具预审意见的，经负责预审的国土资源局负责人批准，可以延长十日。

办理手续、缴纳审批费用

用地单位凭《建设项目用地预审报告书》向建设部门、环保局等办理立项、规划、环保许可等手续，并缴纳各项审批费用。

环境保护部门根据《中华人民共和国环境保护法》和(86)国环字第003号《建设项目环境保护管理办法》对建设项目进行审批。

某些建设项目，还需要报劳动行政部门依据《建设项目(工程)劳动安全卫生预评价管理办法》予以审批。

提出项目用地的正式申请

用地单位再持以上审批文件，向原预审的国土资源局提出项目用地的正式申请。

各级政府审批

国土资源局根据土地利用总体规划、城市建设总体规划和土地利用年度计划，拟定农用地转用方案、补充耕地方案、征地方案和供地方案，分不同类型，经各级人民政府审批。

按照《土地管理法》有关规定，建设占用土地，农用地转为建设用地的审批权限：省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目，国务院批准的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地，由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。上述以外的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。

征收土地的审批权限：征收基本农田、基本农田以外的耕地超过35公顷(525亩)或其他土地超过70公顷(1050亩)由国务院批准，其余由省、自治区、直辖市人民政府批准。除此之外的单独选址建设项目，涉及农用地转用和土地征收的，报省级人民政府批准，其中征收土地面积超过省级批准权限的，土地征收必须报国务院批准；建设项目确需占用基本农田的，必须报国务院批准。

其中，如占用农用地没有涉及占用耕地的，则不需拟定补充耕地方案；农村集体经济组织占用本集体农用地和单位占用国有农用地的，不需拟定征地方案。

办理征地手续

由国土资源局具体负责对该农用地的所有权人和使用权人进行征用，签订补偿安置协议，按征地程序办理征地手续。

其中，征用土地的各项补偿，应在征地补偿安置方案批准之日起3个月内，由用地单位全额支付。用地单位未按期全额支付到位的，政府不发放建设用地批准书，农村集体经济组织和农民有权拒绝建设单位动工用地。如征用农村集体土地，征地补偿款也可由国土资源局委托用地单位直接向被征地农村集体经济组织支付。

国家征用土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。征地补偿包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和地上附着物补偿费。征用耕地的土地补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍。

征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。

每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前三年平均年产值的四至六倍。但是，每公顷被征用耕地的安置补助费，高不得超过被征用前三年平均年产值的十五倍。土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的三十倍。

领取用地批准文件

国土资源局根据批准的供地方案，在征地的补偿、安置补助完成后，向用地单位发出批准用地文件和《建设用地批准书》，被征地单位应在规定的期限内交出土地。

缴纳出让费，获得土地适用权

签订合同并按约缴纳费用后，用地单位才真正获得该土地的使用权。

康养产业是当下政府与市场机构聚焦的重要产业，也是各大房企转型的重要路径。但康养项目开发模式及细分产品极多，所以在开发过程中也会遇到诸多问题?拿地、地产去化、商业模式、开发策略、体系搭建、运营.....