

新《土地管理法》允许农村集体建设用地入市，为发展乡村产业，促进乡村振兴，盘活农村土地经济价值提供了有利条件。《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》文件指出要适应农村人口老龄化加剧形势，加快建立以居家为基础、社区为依托、机构为补充的多层次农村养老服务体系。“鼓励村集体建设用地优先用于发展养老服务。进一步盘活森林、草原、湿地等自然资源，允许集体经济组织灵活利用现有生产服务设施用地开展相关经营活动。鼓励各类社会主体参与生态保护修复，对集中连片开展生态修复达到一定规模的经营主体，允许在符合土地管理法律法规和土地利用总体规划、依法办理建设用地审批手续、坚持节约集约用地的前提下，利用1—3%治理面积从事旅游、康养、体育、设施农业等产业开发。”

农村集体建设用地是什么？哪些土地才是农村集体建设用地？怎么审批？

1、农村集体建设用地

农村集体土地建设用地，是指乡（镇）村集体经济组织和农村个人投资或集资，进行各项非农业建设所使用的土地。

农村集体建设用地分为宅基地、经营性建设用地、公共设施和公益性建设用地三类。

1、宅基地——是指集体内农民住房及周边附属设施，一般为非经营性用地。宅基地是农村集体组织按照一定标准无偿分配给本集体成员的，用于建设住宅和厨房、厕所等设施的用地及庭院用地。包括建了房屋的土地、建过房屋但已无盖物不能居住的土地以及准备建房用的规划三种类型。

2、经营性建设用地——农村集体经营性建设用地是具有生产性、经营性、服务性质的农村集体建设用地，是农村集体经济组织使用土地利用总体规划确定的农村建设用地，兴办企业或者与其他单位个人以土地使用权入股、联营等形式

共同举办企业所使用的农村集体建设用地。主要包括：经营行宅基地、商业用地、产业用地三大类。

3、公共设施和公益性建设用地——农村公共设施和公益性建设用地是指提供公共服务的各种公益性设施用地，如：提供教育、医疗、交通、文化娱乐等服务、主要为村中小学、卫生站、村委会办公室等。

2、村集体建设用地的报批程序

一、办理条件：

项目用地申请单位具有申请集体建设用地资格；符合土地利用总体规划和城镇规划（国土空间规划）；占用耕地的，已落实耕地补充措施；符合国家的土地供应政策；

土地界址、地类、面积清楚，权属无争议；申请用地面积符合建设用地标准和集约用地的要求；建设项目经过发改委等部门审核同意；占用林地已经林业主管部门审核同意；存在违法用地的，已依法查处。

二、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、县自然资源或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、县的自然资源分（县）局提出用地申请；

5、勘测定界——自然资源分（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——自然资源分（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，自然资源分（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，自然资源各分（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。本文综合整理自网络，相关报批手续以各地实际情况为准，仅供参考。