关于对《关于支持农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业的实施意见（暂行）(征求意见稿）》的起草说明

一、制定背景

为有效保障乡村振兴和农村一二三产业融合发展等项目合理用地需求，有效盘活集体建设用地，根据《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部办公厅关于印发<乡村振兴用地政策指南>的通知》《自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发<自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）>的通知》《浙江省自然资源厅 浙江省发展改革委 浙江省农业农村厅关于保障农村一二三产业融合发展用地促进乡村振兴的指导意见》等有关法律法规政策，结合我区实际，制定本实施意见。

二、主要内容

（一）明确适用范围。明确适用对象为金东区范围内农村集体经济组织使用本集体建设用地自办企业或与其他单位、个人以土地使用权入股、联营形式共办企业的情形。

（二）明确各方职责。界定区发改、经信、农业农村、文旅、商务、自然资源、生态环境以及属地乡镇政府在项目审查、准入要求、规划管控、用地审批、产权登记、环保监管、初审核实等环节的具体职责，建立跨部门协同联审机制。

（三）明确申请条件。一是申请主体，可由本级农村集体经济组织申请，也可由兴办企业申请。二是适用条件，包括规划符合、产权清晰等条件。三是鼓励情形，鼓励乡村休闲旅游、农产品加工等乡村重点产业和项目，以及农村一二三产业融合发展项目依法使用集体建设用地。四是用地标准与年限，原则上参照国有土地标准；使用年限不超过同类用途国有建设用地最高出让年限。

（四）细化土地供应程序。明确土地供应中方案编制、用地审批、土地供应3大环节。

（五）明确权利义务。规范土地使用行为，明确禁止转让土地使用权及对应股权（入股联营情形下）、房地一体抵押原则、破产清算时的处理方式、禁止闲置土地、禁止擅自改变土地用途或规划条件等关键要求。

（六）明确收回情形。明确在停止使用、违规使用、清算重整、公共利益需要、期限届满等五种情形下，经区政府批准可收回土地，并对补偿、地上物处理作出原则规定。

（七）明确负面清单。明确农村集体经济组织或兴办企业使用集体建设用地，不得建设销售小产权房，不得用于商品住房开发；不得建造别墅、私家庄园；不得侵占农村村民合法宅基地权益。

三、起草过程

2025年3月，根据金华市自然资源和规划局及区政府工作部署，我局起草了实施意见，前期已充分征求市局相关处室及区各相关单位意见建议，我局根据相关意见反馈情况，经合理性和可行性分析后，形成本次实施意见（征求意见稿）文件。

 起草部门：金华市自然资源和规划局

金义新区（金东区）分局

 2025年8月15日