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）

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。

一、适用范围

本意见适用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、部门单位职责

区发改部门负责项目审查立项，如涉及能耗的，负责明确拟使用集体建设用地的能耗指标要求；

区经信部门负责明确拟使用集体建设用地的产业准入要求；

区农业农村部门负责审查项目是否符合乡村重点产业、乡村振兴用地、农村一二三产业融合发展用地等要求；

区文旅部门负责审查项目是否符合乡村休闲旅游等业态，如涉及地下文物勘探的，负责指导农村集体经济组织做好调查;

区商务部门负责审查项目是否符合农产品加工等业态;

区自然资源主管部门负责依据国土空间规划提出拟使用集体建设用地的规划要求，办理土地供应审批，核发《批准使用集体建设用地决定书》，办理不动产登记，做好项目用地实施情况监管；

区生态环境部门负责明确拟使用集体建设用地的生态环境保护要求，如需进行土壤污染状况调查的，负责指导农村集体经济组织做好调查；

属地乡镇人民政府负责核实拟使用集体建设用地的使用现状、权属状况、地上附着物状况等，并由其征求相关主管部门意见，明确地块是否符合实施意见适用条件。

三、申请条件

（一）申请主体

使用集体建设用地兴办企业的，由本级农村集体经济组织负责申请，也可以由兴办企业申请。

（二）适用条件

1.符合国土空间规划、用途管制及相关规划、产业政策及生态环境保护等要求；

2.集体土地所有权依法登记，产权明晰、无权属争议；

3.土地及地上附着物补偿到位；

4.涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续；

5.法律法规规定的其他条件。

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。

（三）用地标准

原则上参照国有土地的用地标准执行。

（四）使用年限

用地期限不得超过同类用途国有建设用地使用权出让的最高年限。

四、土地供应

（一）方案编制

乡镇人民政府对拟使用地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行初审后，出具初审意见，并由其报区人民政府组织区发改、农业农村、经信（产业用地）、文旅（乡村休闲旅游等相关业态）、商务（农产品加工等相关业态）、生态环境、自然资源部门进行联审。联审内容包括但不限于土地界址、面积、用途、开发建设强度、产业准入和生态环境保护等要求。

农村集体经济组织或兴办企业根据联审意见编制项目方案，经集体决策及公示。与其他单位、个人以土地使用权入股、联营形式共办企业的，需开展地价评估，签订入股联营合作合同（参考文本见附件），并办理企业设立登记。

（二）用地审批

农村集体经济组织或兴办企业提供申请材料（清单见附件），向区自然资源主管部门提出用地申请。区自然资源主管部门将集体建设用地使用方案上报区人民政府。区人民政府组织资规、农业农村、发改、生态环境、经信、所在乡镇镇政府等有关主管部门和单位对方案进行会审，审议通过的，出具会议纪要。

（三）土地供应

会审通过后，由区自然资源主管部门报区人民政府批准，核发《批准使用集体建设用地决定书》。土地使用权人持有关材料，向区自然资源主管部门申请办理集体建设用地使用权登记。符合登记条件的，予以发放不动产权证书，备注“农村集体经济组织兴办企业用地”。

五、权利义务

（一）土地使用权人不得转让集体建设用地使用权。以土地使用权与其他单位、个人入股、联营共办企业的，农村集体经济组织不得转让相对应的股权或者股份。

（二）土地使用权人以建筑物抵押的，其占有范围内的集体建设用地使用权一并抵押。

（三）兴办企业清算、重整时，共办企业所涉及的村集体经济组织集体建设用地使用权，经区人民政府批准后，可与其他单位、个人入股、联营。

（四）土地使用权人应及时组织实施项目建设。对土地闲置的认定、预防、监管等，参照《闲置土地处置办法》的规定处理。

（五）土地使用权人必须严格按照政府批准文件开发使用土地，未经批准不得擅自改变土地用途、容积率等土地使用条件。

六、土地收回

存在下列情形的，报经区人民政府批准，土地予以收回：

（一）土地使用权人因撤销、迁移等原因而停止使用土地或者不按照批准的用途使用土地的。

（二）土地使用权人清算、重整的。

（三）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设的。农村集体经济组织对土地使用权人应当给予适当补偿。

（四）集体建设用地使用期限届满的。土地上建筑物及附着物的处理，有约定的按约定，未约定的归集体经济组织所有，法律法规另有规定的，从其规定。

（五）法律法规规定的其他情形。

七、其他

（一）因历史原因未办理相关供地手续且现状已使用集体建设用地兴办企业的，可参照本意见补办相关供地手续。

（二）农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业的，不得建设销售小产权房，不得用于商品住宅开发；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。

八、附则

法律、法规、规章及上级政策另有规定的，从其规定。

本实施意见自2025月X日起实施，试行期5年。

附件：申请材料清单

附件

申请材料

1.申请主体身份信息；

2.集体土地所有权证或者其他权属证明；

3.农村集体经济组织成员（代表）大会同意使用集体土地兴办企业的决议及决议公示相关材料；

4.使用集体建设用地申请（审批）书；

5.使用本集体建设用地自办企业的，提供项目计划书；与其他单位、个人以土地使用权入股、联营形式共办企业的，提供项目入股联营合作合同；

6.土地勘测定界报告；

7.涉及占用农用地的，提供农用地转用批准文件；

8.涉及使用存量集体建设用地的，提供宅基地退出协议或集体建设用地使用权收回协议；

9.涉及补偿的，提供土地及地上建筑物、附着物补偿协议及补偿到位材料；

10.项目核准或备案文件、规划要求；

11.项目地块无违法用地或违法用地处罚到位材料；

12.法律法规规定的其他材料。