

孝义市人民政府办公室文件

孝政规发〔2024〕6号

孝义市人民政府办公室 关于印发孝义市乡镇（街道）村企业使用集体建设 用地的意见（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各有关单位：

《孝义市乡镇（街道）村企业使用集体建设用地的意见（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

孝义市人民政府办公室

2024年8月23日



（此件公开发布）

孝义市乡镇（街道）村企业使用集体建设用地的意见（试行）

为充分把握集体建设用地潜力，依据《土地管理法》《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）以及《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）第十三条，优化调整用地布局：“允许在不改变县级国土空间规划主要控制指标情况下，优化调整村庄各类用地布局”。第十四条，探索规划“留白”机制：“各地可在乡镇国土空间规划和村庄规划中预留不超过5%的建设用地机动指标，村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用。对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质。建设项目规划审批时落地机动指标、明确规划用地性质，项目批准后更新数据库。”结合我市实际，现就乡镇（街道）村企业使用我市集体建设用地提出以下意见：

一、适用范围

农村集体经济组织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，可使用集体建设用地。申请使用集体建设用地的项目包括但不限于农村一二三产业融合发展项目。

二、审批条件

拟用于联营（入股）的农村集体建设用地须符合国土空间规

划、应符合相关产业政策及生态环境保护规定；须产权明晰并已经依法办理土地所有权登记；存量建设用地，须依法办理集体建设用地使用权登记；涉及农用地及未利用地，须依法办理农用地转用审批手续。办理用地审批手续前，由农村集体经济组织依法收回土地承包经营权等土地使用权，完成土地使用权收回和注销登记手续并补偿到位。

农村集体建设用地使用权联营（入股）使用年限，国家出台新政策前可参照同类用途的国有建设用地年限执行，不得超过同类国有建设用地土地用途的最高年限。国家出台新政策后按照新政策执行。

三、审批程序

（一）土地调查。土地所有权人负责查询核实拟使用地块的规划和权属情况；开展拟联营（入股）地块勘测定界；涉及农用地、林地的应先期完成有关审批手续。

（二）编制方案。农村集体经济组织与举办企业的单位或个人编制农村集体建设用地联营（入股）方案，经本集体经济组织成员或成员代表大会三分之二以上成员讨论通过，并在本集体经济组织所在地公示不少于5个工作日。农村集体建设用地联营（入股）方案应载明土地界址、用途、面积、共同举办企业的基本情况、使用年限、分红资金、红利的支付方式等内容。

（三）方案审核。农村集体经济组织将联营（入股）方案报属地乡镇（街道），由乡镇（街道）对宗地使用现状、权属状况、补偿是否到位和签订联营（入股）合同风险性等情况进行审查并

出具意见。

（四）签订合同。联营（入股）方案经属地乡镇（街道）审核通过后，村集体经济组织与单位或个人签订《集体建设用地使用权联营（入股）合同》。合同内容应当包括土地位置、用途、面积、使用年限、土地联营（入股）收益分成、双方违约责任等法律法规要求的相关内容。

（五）用地申请。对于符合本意见审批条件的农村集体建设用地，农村集体经济组织需向市自然资源局提出申请，提交有关申请材料以及行政审批、生态环境等相关部门对用地项目所做出的是否符合产业政策、生态环保要求等相关的文书文件。市自然资源局依据国土空间规划提出拟联营（入股）的集体建设用地规划条件。

（六）用地审批。符合联营（入股）条件的，市自然资源局将拟用地坐标与管理数据库套合、与年度国土变更调查成果比较后，拟定《集体建设用地使用权供地方案》，报市政府批复后，批准联营（入股）企业依法使用集体建设用地。

（七）费用缴纳。涉及农用地转用成本费用的，联营（入股）单位或个人应在市政府作出用地批复后的7个工作日内缴清，涉及成本费用支出的参照划拨土地征缴入库。

（八）发放批复。联营（入股）双方与乡镇（街道）签订监管协议，报自然资源局备案后领取批准文件。

（九）登记发证。联营（入股）企业持批准文件、入股（联营）合同、费用缴纳证明等材料，申请办理规划许可手续和不动

产登记手续。集体建设用地使用权可以登记至联营（入股）企业名下。

四、申请材料

（一）乡镇（街道）明确同意用地后向市政府提出用地申请，申请要说明使用土地的建设项目、土地用途、建设规模、使用土地面积等；

（二）集体经济组织兴办企业或者入股、联营企业的证明（包括但不限于集体建设用地使用权联营（入股）合同）；

（三）有批准权的部门出具的立项、核准或备案文件，农村一二三产业融合发展还需提供行业主管部门明确认定意见；

（四）选址方案图或控规图；

（五）村级会议民主决议材料（经本集体经济组织成员或成员代表大会三分之二以上成员讨论通过）；

（六）主要拐点坐标成果表；

（七）自然资源、林业、水利、文物、生态环境等部门的保护地核查意见；

（八）涉及违法用地的，需提交违法用地查处材料；

（九）涉及农用地转用应出具批准文件，涉及林地的提供林业部门相关意见。

五、严格用地监管

（一）依法依规控制用地规模，按照乡镇（街道）企业的不同行业和经营规模，参照自然资源部《关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》规定的用地标准执行。

（二）用地要符合国土空间规划和“三区三线”管控要求（或符合经批准备案的实用性村庄规划），不得占用永久基本农田、生态保护红线。

（三）联营（入股）双方应与乡镇（街道）签订监管协议，乡镇（街道）作为监管方，应按照监管协议约定的监管事项做好监督监管工作，充分保障土地所有权人和用地单位的合法权益。

（四）联营（入股）使用土地的单位或个人，应按照法律、法规的有关规定和《集体建设用地使用权联营（入股）合同》有关条款确定的相关要求及规划条件进行开发利用。集体经济组织不得出售股份或者不再联营，不得擅自改变用途或分割转让转租。土地使用权联营（入股）登记主体发生变更的，应重新申报用地，并重新签订联营（入股）合同。未经土地所有权人同意，不得将集体建设用地使用权擅自转卖、转租、抵押融资等。

（五）自然资源、发改、工科、生态环境、住建等相关行政主管部门按照职能分工，对投资强度、准入产业类别、环境保护、建设标准、竣工验收等实施监管。

本意见自 2024 年 10 月 1 日起实施，试行期 2 年，施行过程中与法律法规及上级政策不一致的从其规定。