

GPZG-04-2024-0001

# 高平市人民政府文件

高政发〔2024〕7号

## 高平市人民政府 关于印发《高平市使用集体建设用地兴办 (举办)企业指导意见》的通知

开发区管委会,各乡镇人民政府,各街道办事处,市直各有关单位:

《高平市使用集体建设用地兴办(举办)企业指导意见》已经市人民政府研究同意,现印发给你们,请结合实际,认真贯彻执行。

高平市人民政府

2024年7月9日

(此件公开发布)

# 高平市使用集体建设用地兴办（举办）企业 指导意见

**第一条** 为规范农村集体经济组织使用乡镇级国土空间规划确定的集体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等行为，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规制定本指导意见。

**第二条** 本指导意见所称的农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业，是指农村集体经济组织使用本集体所有土地兴办的企业。

**第三条** 本指导意见所称的以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业，是指农村集体建设用地所有权人以一定年限的集体建设用地使用权评估作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业，或与企业、单位开展联合经营的行为。

**第四条** 使用农村集体建设用地共同举办企业应坚持公开公平、诚实守信、平等协商、风险共担的原则。

**第五条** 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定外，均可依照本指导意见与农村集体经济组织共同举办企业。

**第六条** 本市行政区域范围内，乡镇级国土空间规划确定为

工业、商业等用途，且已依法办理土地所有权登记的集体土地，可以用于兴办（举办）企业。具体包括：

（一）符合国土空间规划的工矿仓储、商服等存量集体建设用地；

（二）农民集体妥善处理产权和补偿关系后，依法收回农民自愿退出的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地；

（三）现状为农用地、未利用地，并依法办理农用地转用、未利用地转用审批手续的土地。

**第七条** 用于兴办（举办）企业的集体建设用地应满足以下条件：

（一）符合国土空间规划、产业规划、环境保护等要求；

（二）权属清晰、无纠纷；

（三）未出租或抵押；

（四）土地权利未被司法机关查封或行政机关限制；

（五）土地上需补偿安置人员已得到妥善补偿和安置。

**第八条** 农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业，土地使用年限由所在乡镇人民政府（街道办事处）指导农村集体经济组织召开村民会议或村民代表会议确定。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，土地使用最高年限按以下用途确定：

（一）工矿仓储用地 50 年；

（二）商业用地 40 年；

（三）其他经营性教育、科技、文化、卫生、体育等用地50年。

农村集体建设用地不得用于商品住宅开发。鼓励根据产业类型和产业生命周期确定差别化的土地使用权入股、联营年限。

**第九条** 农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业，农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业，按以下程序办理用地手续：

### （一）项目立项

农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业的，或与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意后，并经乡镇人民政府（街道办事处）审核同意后办理立项手续。

农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业的，由农村集体经济组织在市行政审批服务管理局办理项目立项手续。农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，由共同举办的企业在市行政审批服务管理局办理项目立项手续。

### （二）部门核查

农村集体经济组织或共同举办的企业，持有关批准文件和资料，向市自然资源局提出拟用地申请，市自然资源局在收到申请后，发函市行政审批、生态环境、林业、水务、文物等部门开展

核查。

### **（三）建设项目用地预审与选址**

经相关部门核查，符合规划要求和建设用地使用要求的，市自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》，并出具拟使用地块的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。根据本意见第六条第（三）款，建设项目用地涉及农用地（未利用地）转为建设用地的，应当办理农用地转用（未利用地）转用审批手续。

### **（四）乡村建设规划许可**

农村集体经济组织或共同举办的企业持《建设项目用地预审与选址意见书》向市行政审批服务管理局申请办理《乡村建设规划许可证》。

### **（五）用地手续办理**

1. 农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业，由市自然资源局审核同意后，报请市人民政府批准，下达建设用地批准文件。

2. 农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股（联营）等形式共同举办企业，委托有评估资质的单位对拟用地块进行地价评估，并按规定进行备案。农村集体经济组织和入股（联营）主体共同拟定《集体建设用地使用权入股（联营）合同》，经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意后，签订《集体建设用地使用权入股（联营）合同》，在合同中明确土地界址、面积、用途、规划条件、

使用期限、入股（联营）价格、利益分配等内容，集体土地使用权不得用于抵偿入股（联营）企业的债务。用地单位向市自然资源局提出用地申请，经审核同意后，报请市人民政府批准，下达建设用地批准文件。

### **（六）不动产登记**

农村集体经济组织或共同举办的企业依法缴纳相关税费后，持相关证明及用地批准文件到不动产登记机构依法申请办理集体建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。

**第十条** 在保证集体经济组织利益不受损的前提下，积极探索符合要求的收益分配方式。集体经济组织所获收益中，可以提取一部分作为本集体经济组织的发展资金用于发展壮大集体经济和推进乡村振兴产业发展，剩余部分可用于集体经济组织成员分红。

**第十一条** 集体建设用地使用权人应认真执行法律、法规和政策的规定以及合同的约定，合理开发使用土地，未经批准不得改变使用面积、土地用途、容积率等土地使用条件。

**第十二条** 农村集体经济组织要在所在乡镇人民政府（街道办事处）指导下，规范其内部组织结构，严格依法依规程序处理集体经济组织内部事务。《集体建设用地使用权入股（联营）合同》签订后，受法律保护。集体经济组织不能以内部成员反悔或集体经济组织换届等原因，擅自违反合同，阻挠土地使用者使用土地。

**第十三条** 入股（联营）的集体建设用地使用权，在合同约

定的使用年限届满前，有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回：

（一）因乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）不按照批准的用途使用土地，且未依法办理改变土地用途手续的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；

（四）双方达成协议收回集体所有土地的；

（五）符合法律规定的其他情形。

因乡（镇）村公共设施和公益事业建设等公共利益收回集体建设用地使用权的，农村集体经济组织应给予合作方合理补偿。

**第十四条** 本指导意见自公布之日起实施。上级出台关于使用集体建设用地入股（联营）的新政策后，以上级政策为准，本意见自行废止。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，各人民团体，各新闻单位。

---

高平市人民政府办公室

2024年7月9日印发

---