

建德市人民政府办公室文件

建政办函〔2024〕2号

建德市人民政府办公室关于规范利用 集体土地建设产业项目的实施意见

各镇、乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门、单位：

为进一步发展和壮大我市农村集体经济，维护好农村集体经济组织和农民群众的合法权益，现根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》、浙江省实施《中华人民共和国村民委员会组织法》办法、《浙江省农村集体资产管理条例》《杭州市人民政府办公厅关于强化用地保障助推制造业高质量发展的实施意见》等法律法规，结合我市实际，就我市村级产业项目具体管控措施提出如下意见：

一、总体要求

（一）指导思想

高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，全面贯彻党的二十大精神，紧紧围绕市委、市政府各项决策部署，聚焦村级产业项目服务保障，促进土地集约高效利用，助力建德“打赢经济翻身仗”。

（二）目标任务

鼓励我市农村集体经济多元化发展，坚持村集体所有制为原则，兼顾重点项目推进过程中需使用我市城镇开发边界外产业用地的需求，通过点面结合的方式盘活和利用村集体建设用地建设乡村产业项目。同时，在符合单元详细规划前提下，有条件放开存量乡镇（村）改制民营企业的规划审批，并鼓励对依法登记的农村集体建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工等农村产业。

二、实施范围

（一）适用对象

我市行政区域内具有区位优势、产业优势、资源优势的村股份经济合作社，其中允许已按我市乡镇（村）企业改制相关办法变更的民营企业申请改扩建。

（二）办理条件

以节约集约利用土地为原则，因地制宜合理安排用地，其中：规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目要进园区，具有一定规模的农产品加工要向乡镇城镇开发边界内集聚，具体需同时满足以下几点条件：

1. 位于我市城镇开发边界外的村集体建设用地，符合单元详细规划及产业导向的可酌情安排新增建设用地指标；

2. 项目用地有一定的区位及产业配套优势，其中工业项目需与我市工业园区形成优势互补，开展农产品初加工、发展休闲观光旅游等的需为配套设施建设，上述产业项目规划用途分类为：工业用地（M）及以下分类、农村社区服务设施用地（Rvs）；

3. 项目用地符合单元详细规划及产业导向；

4. 建设地块需开展地质灾害、环境影响等评估，并对历史建筑、古树名木等进行现状调查。

位于城镇开发边界内的存量工业企业原则上需完成征收后办理招拍挂出让。

（三）办理流程

1. 位于城镇开发边界外的集体产业用地新建按以下流程办理：

（1）村级决议。项目申报前需召开村民会议，应当有本村年满十八周岁以上的村民过半数或者本村三分之二以上的户的代表参加，村民会议所作决定应当经到会人员的过半数通过，经公示无异议后报所在乡镇（街道）进行初审；

（2）申请。由村股份经济合作社根据《建德市村级工程项目实施管理规定》向乡镇（街道）申请初审；

（3）乡镇（街道）初审。各乡镇（街道）对村股份经济合作社的申请进行审核，并根据《建德市村级工程项目实施管理规

定》进行立项；

（4）项目审查。工业以外的产业项目由市规划资源局会同相关主管部门按政策办理，涉及工业项目由市规划资源局根据“标准地”相关要求组织各部门进行项目联审；

（5）备案。项目完成立项后报市发改局进行备案（赋码）；

（6）规划许可、用地批准。市规划资源局根据项目备案、预审、规划许可等资料办理集体使用手续并报市政府批准，工业项目需由乡镇（街道）同步与村股份经济合作社签订履约监管协议。

2. 存量集体产业用地改扩建按以下流程办理：

（1）位于城镇开发边界外的存量改扩建项目按乡村建设规划许可要求办理；

（2）位于城镇开发边界内的存量工业企业改扩建项目需完成征收后办理招拍挂出让。

3. 民宿：

发展乡村民宿需利用存量城乡居民自有住宅、集体用房或其他配套用房，并按《关于进一步明确民宿开办及管理工作职责分工的通知》（建农〔2021〕223号）进行备案或审批。

三、单位职责

（一）市发改局：做好备案（赋码）工作。

（二）市经信局：对已明确有租赁主体的项目，且租赁项目根据《建德市工业项目准入审查办法》需前期审查的，提供工业

项目审查意见。

(三) 杭州市生态环境局建德分局：依据建设项目环境影响评价分类管理名录、建德市“三线一单”生态环境分区管控方案配合做好项目联审工作。

(四) 市规划资源局：坚持规划引领，指导各乡镇（街道）做好单元详细规划的报批，同时组织各相关部门对项目进行项目联审，并依法作出行政许可。

(五) 市农业农村局：负责对本行政区域内农村集体资产管理的业务指导、技术培训和监督，并牵头做好民宿等行业的管理协调工作。

(六) 各乡镇人民政府，各街道办事处：乡镇（街道）是本辖区内农村集体资产管理的监督责任主体，负责对农村集体资产管理的监督、指导服务和权益维护等工作。程序上要严格项目审查、监管，做好区域的总体平衡，依法对村股份经济合作社财务进行审计监督。对于已经准入的工业项目与村股份经济合作社签订履约监管协议，明确项目开竣工时限，并加强对已审批的村级工业项目进行批后监管，避免形成新的低效用地。

(七) 各村村民委员会、村股份经济合作社：在农村双层经营体制下，坚持集体所有、合作经营、民主管理、服务社员的原则，依法依规有序推进村集体经济建设项目，鼓励有条件的村盘活、利用村级存量建设用地。村级项目要做到民主决策、定期公示，建立经营投资分析评价机制、风险评估预警机制，设置风险

红线和退出机制，确保集体资产保值增值。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各单位要高度重视、压实责任、协同配合，按照职能职责分工抓实抓好村级产业项目管理工作，凝聚工作合力，以村集体所有为原则，有序推进我市村集体经济高质量发展，确保工作落地见效。

（二）加强对接指导。各单位要以服务村级产业项目、促进乡村振兴为导向，对省、杭州市做好政策层面的沟通，对乡镇（街道）做好具体工作的指导，对村股份经济合作社和存量民营企业做好办理过程中的服务。

（三）加强项目引导。各单位根据各自职能，加强项目引导，在单元详细规划编制过程中群策群力，重点突出村级资源优势，实现区域资源优势互补。同时，以节约集约利用土地为原则，鼓励通过村工业项目、文旅项目、公益项目消化一部分乡镇（村）改制民营企业土地，实现村集体经济多元化发展。

五、负面清单

（一）农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

（二）严禁借开办民宿名义利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

（三）国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目，不得进入乡村。

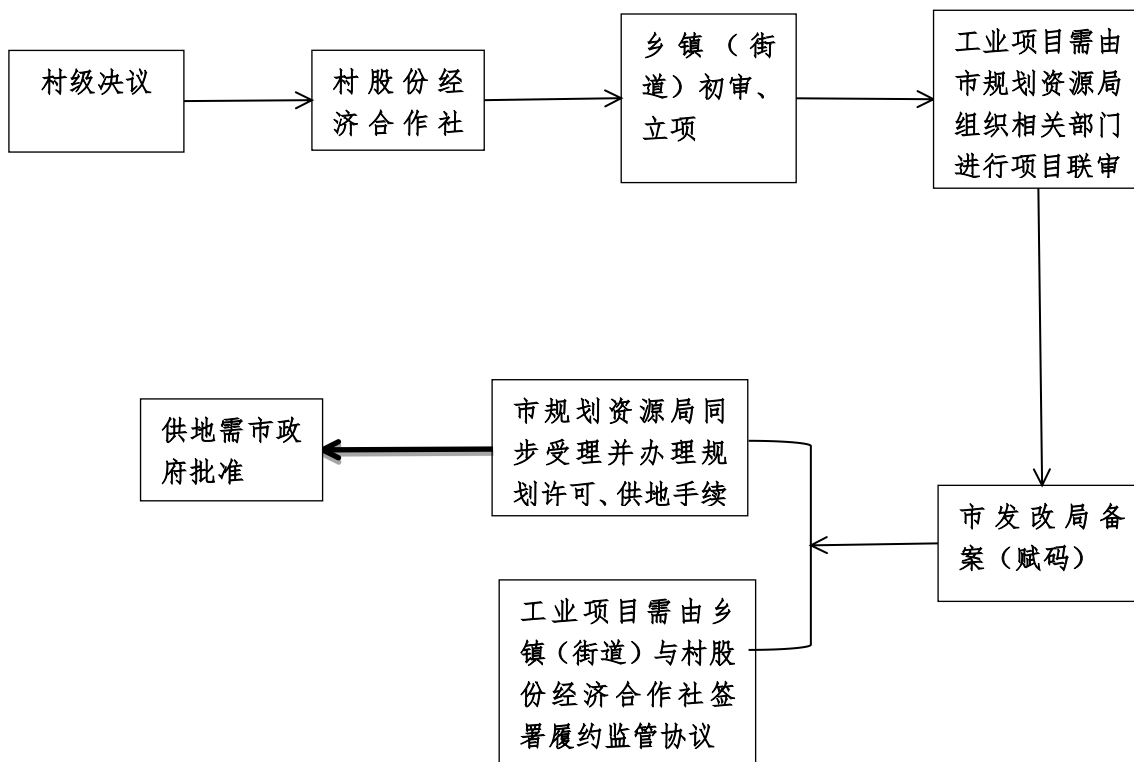
附件：集体产业用地新建流程图

建德市人民政府办公室

2024年1月19日

附件

集体产业用地新建流程图



抄送：市委各部门，市纪委，市人武部，市各群众团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

市各民主党派。

建德市人民政府办公室

2024年1月19日印发