毛集实验区农村集体经济组织使用集体建设用地经营开办企业的实施意见（试行）

(征求意见稿）

为贯彻落实《安徽省自然资源厅 安徽省发展和改革委员会 安徽省农业农村厅关于做好保障和规范农村一二三产业融合发展用地通知》（皖自然资管〔2022〕2号）精神，保障和规范农村集体经济组织兴办（举办）企业的用地，增强农村集体经济活力，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，结合我区实际，经研究制定本意见。

一、总体要求

**（一）指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深化农村土地制度改革，充分发挥农村集体建设用地在优化资源配置中的重要作用，激活农村土地要素，提高资源配置效率。在保障农民合法权益不受损，集体资产不流失的基础上，畅通城乡要素流动，支持乡村特色产业发展，给农村经济社会发展和壮大带来生机与活力，拓宽集体经济组织和农民增收致富渠道。

**（二）基本原则**

**1.坚持审慎稳妥推进。**把握工作节奏，严格准入条件，规范工作程序，逐步稳妥推进，注重防范应对风险挑战，确保经济社会稳定。

**2.坚持守住底线红线。**严守“土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”的底线，落实农民集体对其土地资产的自主管理权，公平合理分配使用土地收益。

**3.坚持节约集约用地。**盘活使用空闲、废弃、低效利用的存量集体建设用地，合理布局各用途土地，推进使用农村集体建设用地规范化。

二、明确界定适用范围

（一）本意见所指的集体建设用地是指依法登记土地所有权，符合国土空间规划的建设用地（含依法批准农转用的集体土地）。集体建设用地使用权的取得方式是批准使用。

（二）申请使用集体建设用地的项目，应符合安徽省自然资源厅安徽省发展和改革委员会安徽省农业农村厅《关于做好保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（皖自然资管〔2022〕2号）的要求、符合相关产业政策及生态环境保护规定。申请使用集体建设用地的用地标准参照《安徽省建设用地土地使用标准》最新版本进行核定。

（三）申请使用集体建设用地的情形主要包括：农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的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的。按照上述情形经营开办企业的建设用地，必须严格控制。

（四）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使用集体建设用地的，使用年限不得超过同类用途国有建设用地出让最高年限。

三、明确申请主体及条件

（一）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的，应当持有关批准文件，向区国土资源局申请办理集体建设用地使用权审批手续。

1.农村集体经济组织兴办企业的，或者以土地使用权入股与其他企业、组织或者个人共同投资举办企业的，由兴办（举办）的企业申请取得集体建设用地使用权；

2.农村集体经济组织以土地使用权与其他企业、组织或者个人联营兴办企业的，由集体经济组织申请取得集体建设用地使用权。

（二）申请使用的集体建设用地应当满足以下条件：1.符合国土空间规划；2.产权明晰、权属无争议，农户安置补偿落实到位；3.法律法规规定的其他情形。

（三）用地单位申请集体建设用地使用权时，应提供以下材料：

1.兴办（举办）企业认定文件，并明确项目为集体经济组织自办、联营、入股方式的一种）；

2.集体建设用地申请书（申请单位取得第一项认定文件后向区国土资源局提出申请，需明确项目用地单位名称、项目面积、项目性质等内容）；

3.使用集体建设用地审批表；

4.申请用地单位的身份证明；

5.集体经济组织决定集体建设用地使用方案会议记录（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讨论同意）；

6.联营或入股协议和土地资产评估报告（采用联营或入股方式需要，自办不需要）；

7.立项文件；

8.环保审核意见；

9.集体建设用地农转用批复或使用权证或相关证明；

10.勘测定界图；

11.规划设计条件通知书；

12.《项目投资发展监管协议》（与镇或经开区办公室签订）；

13.其他相关材料。

四、严格规范审批程序

（一）用地单位申请集体建设用地使用权经营时，应按以下程序办理：

1.兴办（举办）企业的认定。申请单位持营业执照、联营协议或入股协议、集体经济组织或者村民代表会议民主决策、决议等材料，向区经贸发展局申请办理，区经贸发展局审查合格后下发认定文件。

2.用地单位提出项目用地申请，报属地人民政府同意后，及时开展项目选址；

3.用地单位申请区国土资源局出具项目用地规划设计条件通知书和用地红线图；

4.依法履行项目审批。区发改、环保、农业和应急等部门依据部门职责，依法办理项目立项和环评、安评等相关审批手续。用地单位在项目依法完成审批手续后填报《使用集体建设用地审批表》，由属地镇人民政府审核同意后报送至区国土资源局审查，区国土资源局审查同意后报区管委分管国土领导审批。

5.项目用地审批后，用地单位编制项目建设工程设计方案，区国土资源局按程序进行方案审查。

6.材料经审查合格后，属地镇人民政府核发乡村建设规划许可证。

（二）取得乡村建设规划许可证后，用地单位按程序办理开工建设手续，组织实施开工建设。项目竣工后，按程序申请办理项目验收。符合不动产登记条件后，区不动产登记中心依法予以登记发证。

（三）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使用农村集体建设用地应当支付包括农用地转用各项规费、土地补偿安置费、第三方机构相关技术成果费用等土地取得成本费用。如农村集体经济组织无力承担该费用，可由区属国有企业先行垫付，区属国有企业取得相应收益。

五、强化责任落实

**（一）严格土地用途管理。**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的项目用地批准后，不得改变土地用途。集体建设用地土地使用权到期或因企业倒闭、破产和债务等原因导致项目中止，对集体土地使用权处置方法另行制定。

**（二）严格项目投资监管。**由所在镇、经济开发区办公室负责项目投资监管，在集体建设用地供应后，镇（街）、高新区按照与土地使用权人签订的《项目投资发展监管协议》，落实项目全生命周期监管，将项目宗地面积、位置、开竣工时间、产业类型、投资强度、使用方式、企业性质及交地放样、竣工验收的组织形式和程序等内容予以约定和明确。

**（三）严肃责任追究问责。**任何单位和个人在集体建设用地审批管理过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用集体建设用地收益的，依法依规追究责任，构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

本意见由区国土资源局负责解释，试行期至2025年12月31日，自发布之日起施行；国家、省、淮南市有新规定的，从其规定。

毛集实验区集体建设用地使用权申请经营使用流程及参考模板

毛集实验区国土资源局

2024年2月

 镇 村集体建设用地使用权经营使用方案

村委会名称（签章）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块****位置** | **具体四至范围** | **土地****面积 （㎡）** | **规划****指标要求** | **经营使用方式****（选择一种打√）** | **使用年限（年）** | **土地评估****价格****（万元）** | **投资强度****（万元/亩）** | **亩均****税收****（万元）** | **其他条件** |
|  |  |  |  | 自办 |  |  |  |  |  |  |
| 入股 |  |
| 联营 |  |

关于同意 村集体建设用地使用权

经营使用的批复

为发展壮大集体经济，经村民会议三分之二以上成员 （或三分之二以上村民代表）同意，选择 村民委员会与 公司拟以集体建设用地使用权入股（联营）方式共同举办企业，已拟定《集体建设用地使用权入股（联营）合同》初稿。经我镇 会议研究决定，拟同意 村以集体建设用地使用权入股（联营）方式与 公司共同举办企业。

 镇人民政府

年 月 日

集体建设用地使用权经营使用申请

区国土资源局：

我村位于 的集体建设用地，面积 亩，

属于我村集体所有。

为发展壮大我村集体经济和合理利用土地，经本集体经济组织成员的三分之二 以上村民代表同意，与 公司以入股方式共同兴办企业，新建 项目。具体四至范围为： 。现申请办理集体建设用地使用权入股用地相关手续，请予以审查。

附：1.集体土地所有权证（有使用权证的需同时提供）；

2.勘测定界图；

3.规划设计条件；

4.土地评估报告；（自办或联营方式无需提供）

5.会议记录；

6.入股（联营）合同；

7.属地镇审核意见；

村民委员会(签章 ):

公司（签章）:

年 月 日

集体建设用地使用权审批表

|  |  |
| --- | --- |
| 申请用地单位名称 | （单位盖章） |
| 用地位置 |  |
| 法定代表人 |  | 联系人及联系电话 |  |
| 项 目 名 称 |  | 符 合 规 划情 况 |  |
| 申请用地面积 |  ㎡ | 预 计 总 投 资 |  万元 |
| 集体经济组织意见 | 签字： 年 月 日 （单位盖章） |
| 镇人民政府审核意见 | 签字： 年 月 日 （单位盖章） |
| 区国土局审查意见 | 签字： 年 月 日 （单位盖章） |
| 区管委审批意见 | 签字： 年 月 日 （单位盖章） |

毛集实验区集体建设用地使用权入股合同

（参考文本）

本合同双方当事人：

甲方： ；

统一社会信用代码： ；

乙方： ；

统一社会信用代码： ；

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规规定，双方本着平等、 自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 本合同项下集体建设用地入股方案已经甲方村民会议或村民代表会议三分之二以上成员（或三分之二以上村民代表）通过（详见附件 1）。

第三条 本合同项下宗地面积 平方米（小写 平方米）.本合同项下宗地坐落于 ； 界址为 ；宗地的平面界址图见附件。土地用途为: ，使用年期为 。

第四条 甲方以本合同项下的集体建设用地使用权入股方式与乙方共同兴办 企业（或公司）。

乙方总投资不得少于 万元， 由乙方利用本合同项下集体建设用地用于 项目建设。

第五条 甲方同意在 年 月 日前将土地交付乙方，双方于交地时签订交地确认书。

第六条 乙方同意按照 方式向甲方支付集体建设 用地使用权入股股权权益。 本合同集体建设用地使用权作价 万元，折算占乙方 股， 占乙方总股本的 %。

第七条 乙方在本合同项下宗地范围内新建的建筑物、构筑 物及其附属设施，应符合区国土资源局确定的宗地规划条件（具体规划指标详见附件2）。

第八条 乙方应按产业准入和生态环境保护要求等，开发利用本合同项下宗地。

第九条 乙方同意本合同项下宗地建设项目于 年 月 日之前开工，于 年 月 日之前竣工。

第十条 乙方同意按照本合同约定的土地用途、容积率等规 划条件利用土地，不得擅自改变。在使用期限内，需要改变本合 同约定的土地用途的，依法办理改变土地用途手续，签订变更协议或重新签订集体建设用地使用权入股合同。

第十一条 本合同项下集体建设用地使用权属于 ，办理不动产登记后，可以依法办理抵押登记 。

第十二条 对入股的集体建设用地使用权，在本合同约定的 使用年限届满前，除非有下列情况，甲方不得收回集体建设用地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）乙方不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变

土地用途手续的；

第一种情形收回集体建设用地使用权的，甲方应当对乙方进行合理补偿。

第十三条 本合同约定的使用年限届满，乙方需要继续使用 本合同项下宗地的，至迟于届满前一年向甲方提交续期申请书，除为了公共利益需要收获土地或征收土地的，甲方应当同意续期。

第十四条 乙方同意按照双方约定，按时支付集体建设用地 使用权股权权益。 乙方不能按时支付的， 自滞纳之日起，每日按 迟延支付款项的万分之 向甲方缴纳违约金，延期付款超过 180 日，经催交后仍不能支付的，甲方有权解除合同，甲方并可请求乙方赔偿损失。

第十五条 乙方因自身原因终止该项目投资建设，向甲方提 出终止履行本合同并请求退还土地的，甲方报经原批准土地入股 方案的人民政府批准后，收回集体建设用地使用权，该宗地范围 内已建的建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿，甲方还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但甲方愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予乙方一定补偿。

第十六条 乙方未能按照本合同约定日期或甲方同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向甲方支付相当于集体建设用地使用权作价价款总额 1‰的违约金， 甲方有权要求乙方继续履约。延期开工超过 180 日，甲方有权解除合同，收回集体建设用地使用权。乙方未能按照本合同约定日期或甲方同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向甲方支付相当于集体建设用地使用权作价价款总额 1‰的违约金。延期竣工超过 180 日， 甲方有权解除合同，收回集体建设用地使用权。

第十七条 因履行本合同发生争议，双方应协商解决，协商

不成的，依法向合同履行地人民法院提起诉讼。

第十八条 本合同自双方签订之日起生效。本合同双方名称、 通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如

有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知对方。

因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

第十九条 本合同的价款、金额、面积等应当同时以大、小

写表示，大小写数额应当一致，不一致的， 以大写为准。

第二十条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，

与本合同具有同等法律效力第二十一条 本合同一式 份，双方各执 份，具有同等法律效力。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）

（签字）： （签字）：

 年 月 日