怀远县农村集体经营性建设用地使用

暂行管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为满足农村集体经济组织兴办或与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的用地需求，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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政许可法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）《安徽省土地集约节约利用综合改革试点工作领导小组办公室关于印发实施点状供地助力乡村振兴的若干举措的通知》（皖地用改办〔2023〕9号）《建筑工程施工许可管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第52号）等法律法规，结合我县工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的集体经营性建设用地是具有集体土地所有权证书或经权籍调查拥有集体土地所有权的镇（村）集体经营性建设用地。

第三条 本办法所规定的取得集体经营性建设用地使用权的方式是批准使用。

第四条 申请使用集体经营性建设用地的项目应符合规划要求、产业政策及生态环境保护等规定。

第二章 适用范围及要求

第五条 本办法中申请使用集体经营性建设用地的情形主要包括：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的企业。

第六条 申请使用集体经营性建设用地的项目，应符合《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日第三次修订）及《安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组办公室关于印发实施点状供地 助力乡村振兴的若干举措的通知》精神。土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等。

第七条 集体经营性建设用地是指位于城镇开发边界外的农村集体建设用地，经批准使用的集体经营性建设用地使用权，不得转让、互换、出资、赠与等,但企业因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

第三章 申请主体

第八条 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的企业。

第四章 申请条件

第九条 申请使用的集体经营性建设用地应当满足以下条件：

（一）产权明晰、权属无争议，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利；

（二）经乡镇人民政府依法批准了《乡村建设规划许可证》；

(三）履行“四议两公开”决策规定，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的同意。

（四）其它法律法规规定的情形。

第十条 用地单位申请集体经营性建设用地使用权时，应提供以下材料：

（一）集体经营性建设用地使用申请书、审批表；

（二）集体经营性建设用地所有权证书或证明材料（要证明宗地产权明晰，界址清楚，无权属争议；未被司法机关查封或行政机关限制土地权利）；

（三）自然资源和规划部门、发展改革、生态环境等部门的项目批准(备案、核准)文件等材料；

（四）申请人身份证明(法人组织机构代码证、营业执照(副本)、法人代表身份证等)；

（五）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的同意等相关材料；

（六）勘测定界图、村庄规划图、土地利用现状图、乡村建设规划许可证(包括平面布置图)等材料；

（七）土地评估报告等材料；

（八）农村集体经营性建设用地入股(联营)方案或协议；

（九）补偿情况说明相关材料。

第五章 审批程序

第十一条 县人民政府自然资源主管部门应当依据国土空间规划明确拟联营、入股的集体经营性建设用地的规划要求，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等；发展改革部门、生态环境等部门同步出具是否符合产业政策、生态环保要求等相关的证明材料；

第十二条 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地联营、入股等方案，与意向用地者签订《集体经营性建设用地使用权联营（入股）合同》，该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的同意，并经乡镇政府批准并经县级人民政府批准用地后有效。

第十三条 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的企业持经批准的规划要求、总平面图、单体方案等材料向乡镇人民政府申请《乡村建设规划许可证》。

《乡村建设规划许可证》批准后，企业携带本暂行管理办法第十条材料向县自然资源部门提出用地申请。

第十四条 县自然资源部门审核后，报县人民政府批准用地。

第十五条 土地使用权人依据县人民政府的批准文件，办理不动产登记。

第十六条 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的企业持《乡村建设规划许可证》《不动产登记证》及经过图审的施工图等材料向县住建部门申请办理《建筑工程施工许可证》《消防审查意见书》、建设工程质量监督及安全监督等手续。

第六章 批后监管

第十七条 县自然资源和规划局负责建设项目验线、规划核实等工作。

第十八条 县住建局负责建设工程质量监督、建设工程安全监督、消防验收、单体工程竣工验收备案，建设项目竣工验收备案及档案管理等工作。

第十九条 县消防大队负责建设项目消防设施及消防通道等日常巡查监管。

第二十条 县生态环境分局负责建设项目环境污染防治等日常巡查监管。

第二十一条 乡镇人民政府负责本行政区域内批准的集体建设用地建设项目土地使用、规划建设实施、消防、安全、环境污染等进行全程监管。

第二十二 县直相关部门依据职责对项目履行相应监管义务。

第七章 责 任

第二十三条 任何单位和个人在集体经营性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、挪用集体经营性建设用地收益的，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。

第八章 附 则

第二十四条 本办法由怀远县自然资源和规划局负责解释，自发布之日起施行，试行期2年。国家、省有新规定的，从其规定。

附件1：集体经营性建设用地使用权入股（联营）合同参考文本

**附件1**

**集体经营性建设用地使用权联营（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：                    ；

法定代表人：                        ；

乙方：                            ；

统一社会信用代码：                   ；

身份证号码：                       ；

委托代理人：                        。

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  本合同项下宗地集体经营性建设用地联营（入股）方案已经甲方村民会议三分之二以上成员（三分之二以上村民代表）同意，并报经乡镇人民政府备案。

第三条  本合同项下宗地不动产单元代码为        ，宗地总面积大写             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。

土地用途及使用年期为: 。

第四条  甲方以本合同项下的集体经营性建设用地使用权联营（入股）方式与乙方共同兴办        企业。

第五条 甲方同意在    年月   日前将土地交付乙方，并同意在交付土地时该宗地应达到本条第    项规定的土地条件，双方于交地时签订交地确认书：

（一）场地平整达到                     ；周围基础设施达                     ；

（二）现状土地条件                      。

第六条  乙方同意按照方式向甲方支付集体经营性建设用地使用权联营费用（集体经营性建设用地使用权入股股权权益）。

第七条 本合同总金额为 ，定金为人民币大       元（小写    元），缴款日期     年    月    日，定金抵作联营费用（股权权益）。

第八条  甲乙双方应当按本合同约定申请办理不动产登记。

第九条  乙方同意利用本合同项下土地开发建设      项目，投资强度应当达到            。

第十条  乙方同意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，符合怀远县人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划要求。其中：

用地性质           ；

主体建筑物性质                ；

附属建筑物性质                ；

建筑总面积      平方米，占地面积      平方米；

容积率不高于        不低于         ；

建筑限高                  ；

建筑密度/建筑系数不高于      不低于          ；

绿地率不高于        不低于         ；

其他土地利用要求                       。

乙方同意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。

第十一条 乙方同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列公共管理、公共服务、公用设施等配套项目：

                               。

乙方同意上述配套项目建成后，按      处理。

第十二条 乙方同意本合同项下宗地建设项目于  年  月日之前开工，建设期不超过    个月。

第十三条  乙方同意按照本合同约定的土地用途、容积率等规划要求利用土地，不得擅自改变。需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按本条第    项约定办理：

（一）由甲方收回集体经营性建设用地使用权；

（二）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经营性建设用地使用权联营（入股）合同。

第十四条 本合同项下集体经营性建设用地使用权属于     ，可以依法办理不动产登记手续。       。

第十五条  因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下宗地的，按照相关法律法规处理。

第十六条  有下列情况，甲方可收回集体经营性建设用地使用权：

（一）为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经营性建设用地使用权的，应当对乙方进行合理补偿。

第十七条 乙方同意按照本合同约定，按时支付集体经营性建设用地使用权联营费用（股权权益）。受让人不能按时支付的，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60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。

第十八条  甲方应当按照本合同约定按时交付土地。乙方延迟交付土地的，每延迟一日，甲方同意按    向乙方支付违约金。延期交付土地超过60日，经乙方催交后仍不能交付土地的，乙方有权解除合同，甲方同意双倍返还定金，并退还已经收取的集体经营性建设用地使用权联营费用（股权权益）的其余部分，乙方并可请求甲方赔偿损失。

第十九条  因履行本合同发生争议，双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院提起诉讼。

第二十条 本合同未尽事宜，可另立补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，补充协议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（章）：                乙方（章）：

 法定代表人             法定代表人

（委托代理人）      （委托代理人）

(签章)：            （签章）：

鉴证人（乡镇人民政府）

（签章）：

签订日期：     年   月   日