社旗县集体建设用地使用权审批暂行办法（试行）

（征求意见稿）

为进一步加强和规范我县使用集体建设用地审批管理，明晰集体建设用地产权，保障农村集体建设用地所有者和使用者的合法权益，促进土地资源优化配置和高效集约利用，保障建设项目落地实施，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》《河南省实施〈土地管理法〉办法》，结合我县实际情况，制定本办法。

一、适用范围

（一）乡镇（街道）、村企业使用集体建设用地审批。指农村集体经济组织使用国土空间规划（村庄规划）确定的集体建设用地兴办企业或与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的。

（二）乡镇（街道）、村公共设施、公益事业使用集体建设用地审批。指乡村行政办公、文化科学、医疗卫生、教育设施、生产服务和公用事业等用地。

（三）符合其他有关法律法规或政策规定使用集体建设用地使用权情形的项目。

二、审批依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》第五十九条乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。

（二）《中华人民共和国土地管理法》第六十条第一款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，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

（三）《中华人民共和国土地管理法》第六十一条乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

（四）《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

三、审批条件

1.申请主体应为所在地农村集体经济组织或其他公共利益代表；农村一、二、三产业融合发展用地申请人可以为农村集体经济组织或农村集体经济组织使用集体建设用地与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办的企业。

2.拟用土地性质为集体建设用地，须产权明晰并已经依法办理土地所有权登记；属存量集体建设用地的须依法办理集体建设用地使用权登记；涉及占用农用地及未利用地的须依法办理农用地转用审批手续；

3.符合国土空间规划（村庄规划）；

4.取得项目审批（批复、核准、备案）文件；

5.符合产业准入要求和生态环境保护要求；

四、审批程序

使用集体建设用地审批，按以下程序办理：

（一）项目立项。申请主体到县发改部门或相关职能部门办理建设项目立项手续，取得项目审批（批复、核准、备案）文件。

（二）规划条件。申请主体到县自然资源局办理项目规划设计条件。县自然资源局依据国土空间规划（村庄规划）提出拟占用地块的集体建设用地规划条件，明确土地界址、面积、用途、开发建设强度等内容。

（三）用地申请。申请主体向县自然资源局递交《使用集体建设用地审批申请表》以及审批申请材料中明确的必要材料（详见附件1）。

属于以集体建设用地使用权入股、联营等形式的项目用地，农村集体经济组织与举办企业的单位或个人应当依据规划条件、产业准入要求和生态环境保护要求等，编制农村集体建设用地入股或联营方案，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的村民代表同意并出具书面意见。农村集体建设用地入股或联营方案应载明土地界址、用途、面积、规划条件、使用年限、产业准入要求和生态环境保护要求、集体收益分配安排等内容。

（四）项目初审。申请主体将《使用集体建设用地审批申请表》及农村集体建设用地入股或联营方案报所在乡镇（街道）人民政府（办事处）初审，经乡镇（街道）人民政府（办事处）对宗地使用现状、权属状况、补偿是否到位和入股或联营方案风险性等情况进行审查并出具意见后，报县自然资源局复核，县自然资源局依据申请主体申请、属地政府审查意见及产业准入和生态环境保护要求意见、规划条件等相关资料，拟定《集体建设用地使用审批方案》。

（五）审核报批。

**1.会议研究。**由县自然资源局将拟定的《集体建设用地使用权审批方案》提交县委城乡规划土地建设管理委员会审议。

**2.审核签批。**县委城乡规划土地建设管理委员会审议通过后由县自然资源局将土地审批方案以请示形式呈报县政府审批。

入股、联营项目将集体建设用地使用权入股或联营方案一同报县政府审批。

**3.发文批复。**经县政府批准同意后，使用“社旗县人民政府土地管理文件”发文批复。批复文件是核发《建设用地规划许可证》的主要依据。

**4.公示公告。**《集体建设用地使用权审批方案》经县政府批准后，由县自然资源局将方案在门户网站进行公示公告（公告时间不得少于5个工作日）。

**5.签订合同。**公示公告结束后，农村集体经济组织积极与单位或个人签订集体建设用地使用权入股或联营合同（以下简称“合同”）。合同内容应当包括土地位置、土地用途、土地面积、土地规划条件、土地使用年限、产业准入要求、生态环境保护要求、开竣工时间、土地联营收益分成、双方违约责任等法律法规要求的相关内容。

**6.费用缴纳。**申请主体应将土地承包经营权补偿费、地上附着物补偿费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费（占补平衡指标费用）、耕地占用税等相关税费，缴纳至县财政指定账户。

**7.发放批复。**农村集体经济组织与入股、联营单位或个人签订“合同”后，5个工作日内由申请主体持合同和费用缴纳凭证到县自然资源局备案，领取批复文件，办理《建设用地规划许可证》。

（六）办理不动产登记。申请主体凭批复文件及《建设用地规划许可证》等相关资料向社旗县不动产登记服务中心申请办理不动产权利证书。权利证书应按项目整体核发，不得分割办理不动产权登记。并在权利证书上注明，未经批准，不得分割，不得出租、转让、抵押。

五、开发建设管理

（一）严格执行集体建设用地使用标准。使用集体建设用地兴办企业或与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业，属工业用途的其投资强度、容积率、建筑系数等指标参照《自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知》（自然资发〔2023〕72号）制定。其他用途及乡镇（街道）、村公共设施和公益事业建设的用地规模，参照国家、省建设项目用地控制指标有关规定执行。

（二）乡镇（街道）、村公共设施、公益事业使用集体建设用地项目符合《划拨用地目录》的，对土地使用权年限不作要求。

建设项目不符合《划拨用地目录》的，国家无新政策前可参照同类项目土地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。

农村一、二、三产业融合发展项目用地共同举办企业申请使用集体建设用地的，使用年限原则上与该一、二、三产业融合发展项目土地流转到期年限一致，最低不低于5年，最高不超过20年。

（三） 集体建设用地使用权人应按照法律法规有关规定和“合同”有关条款约定及要求进行开发利用土地，按程序办理规划许可等相关手续，并根据建设项目施工管理有关要求办理开工、监理等有关施工手续，建设完工后及时办理规划核实、竣工验收备案等相关手续。

（四）集体建设用地使用权人应严格按照批准的用途使用土地，不得擅自改变用途、变更容积率等规划条件或分割转让转租。因国土空间规划调整等原因确需改变土地用途、变更容积率等规划条件的，联营使用土地的单位或个人应向县自然资源局申请，经县自然资源局初审后，报县政府进行审批。

（五）依法批准的联营、入股农村集体建设用地，在使用土地合同期满前，原则上不得收回。因公共利益等原因确需收回的，需经村民代表会议讨论同意，由村集体经济组织与使用单位和个人签订收回协议后，报乡镇政府审核，县自然资源局审查，经县政府批准后进行收回。经批准收回土地的，村集体经济组织根据土地使用者实际使用土地年限及开发土地的实际情况给予相应补偿。

六、有关责任

（一）集体建设用地使用权人擅自改变“合同”约定用途、容积率等规划条件或分割转让转租，违法使用土地的，由乡镇（街道）人民政府（办事处）综合执法部门依法追究相关法律责任，同时按照合同约定承担违约责任。

（二）集体建设用地使用权人应严格按照土地规划、产业准入、生态环境保护、安全生产等规定和要求进行生产建设，对违反有关规定和要求的，有关单位和属地政府依据职能划分追究相关法律责任。

（三）采取联营、入股等方式共同举办企业的，集体经济组织擅自清仓出售入股企业的股份或者退出联营公司，导致被联营、入股企业不再满足用地条件的，集体建设用地使用权予以收回，被联营、入股的企业有权要求集体经济组织赔偿其经济损失。涉及非法转让集体建设用地使用权的，乡镇（街道）综合行政执法部门应当依法查处，追究法律责任。

七、附则

农村集体经营性建设用地允许入市后，鼓励申请主体优先通过集体经营性建设用地入市的渠道，以出让、出租、作价出资或入股等有偿使用方式取得集体建设用地使用权。

国家或上级有关部门关于集体建设用地政策出台后，以国家或上级部门法律法规及政策文件为准，本办法自行废止。

本办法自公布之日起实施，由县自然资源局具体负责解释。

本办法自2023年 月 日起施行，有效期 年。

附件：1.使用集体建设用地审批申请材料

2.使用集体建设用地审批申请表

3.授权委托书

附件1

使用集体建设用地审批申请材料

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **材料名称** | **是否必要** | **纸质材料** | **备注** |
| 1 | 使用集体建设用地审批申请表 | 是 | 原件 1 份 |  |
| 2 | 项目审批（批复、核准、备案） 文件 | 是 | 复印件1份 |  |
| 3 | 规划设计条件通知书 | 是 | 原件 1 份 | 内部流转无需提供 |
| 4 | 集体土地权属证书或权属证明材料或农用地转用批准文件 | 是 | 复印件1份 |  |
| 5 | 勘测定界成果报告、图件及用地范围坐标 | 是 | 原件 1 份 |  |
| 6 | 申请人有效身份证明文件（营业执照、统一社会信用代码证书、法人代表证明、法人代表身份证） | 是 | 复印件1份 |  |
| 7 | 授权委托书及被委托人身份证复印件 | 否（涉及委托办理的需要） | 原件1份 |  |
| 8 | 其他相关部门意见 | 否（根据项目实际确定） | 原件1份 |  |
| 9 | 联营或入股协议（合同）和土地资产评估报告 | 否（采用联营或入股方式需要，自办不需要） | 原件1份 |  |
| 10 | 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的村民代表同意并出具书面意见 | 否（根据项目实际确定） | 原件1份 |  |
| 11 | 涉及违法用地补办的提供行政处罚到位证明及同意补办意见 | 否（根据项目实际确定） | 复印件1份 |  |
| 12 | 地质灾害评估报告 | 否（用地位于地质灾害易发区的需要） | 复印件1份 |  |
| 13 | 考古调查、勘探意见 | 否（用地涉及南阳市文物保护条例规定情形的需要） | 复印件1份 |  |
| 14 | 土壤污染调查意见 | 否（根据南阳市生态环境局社旗分局意见确定） | 复印件1份 |  |
| 15 | 生态红线区域建设意见 | 否（用地占用生态保护红线区域的需要） | 复印件1份 |  |
| 16 | 其他依法应提交的有关材料 | 否（根据项目实际确定） | 原件1份 |  |

**说明：**1. 申请材料中 1（使用集体建设用地审批申请表）、6（授权委托书），由县自然资源局统一提供制式样本供申请主体填写。

2. 申请材料为复印件的，需加盖申请主体公章，并出示原件供核查。

附件 2

使用集体建设用地审批申请表

|  |  |
| --- | --- |
| **类 别** | □乡镇（街道）、村公共设施、公益事业使用集体建设用地审批□农村集体经济组织使用集体建设用地兴办企业□农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的 |
| **用地单位** |  | **联系电话** |  |
| **统一社会****信用代码** |  |
| **通讯地址** |  |
| **法定代表人** |  | **身份证件号码** |  |
| **授权委托人** |  | **身份证件号码** |  |
| **项目名称** |  |
| **立项部门** |  | **立项批准文号** |  |
| **规划条件** |  |
| **用地位置** | **乡、镇（街道） 村（社区）** |
| **土地用途** |  | **建设规模****（建筑面积㎡）** |  |
| **填写须知：****根据有关法律规定， 申 请人应如实提交有关材料和 反映真实情况，并对申请材 料实质内容的真实性负责。 以虚报、瞒报、造假等不正 当手段取得批准文件的， 将 依法予以撤销。** | 我单位已阅知有关填写须知，并承诺对申报材料的真 实性及数据的准确性（含电子材料与纸质材料的一致性） 负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的 一切法律责任。法定代表人（授权委托人）签字： （单位盖章） 日期：  |
| **乡镇（街道）人民政府（办事处）****审核意见** | （单位盖章） 日期： |

附件 3

授 权 委 托 书

社旗县自然资源局：

兹授权 同志（身份证号码： ， 联系电话： ），全权代表本单位（人），负责办理

 项目使用集体建设用地审批相关手续。

授权期限为： 。

特此授权

授权单位（法定代表人）： （盖章/签字）

授权日期： 年 月 日