社旗县人民政府文件

社政〔2024〕13号

社旗县人民政府
关于印发社旗县集体建设用地使用权审批暂行办法（试行）的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府各部门：

《社旗县集体建设用地使用权审批暂行办法（试行）》已经县十一届政府十七次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2024年5月9日

社旗县集体建设用地使用权审批暂行办法（试行）

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》等相关法律法规和有关规定，结合我县实际情况，制定本办法。

一、适用范围

本县行政区域内集体建设用地使用权审批适用本办法。

（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）其他符合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、申请主体

（一）所在地农村集体经济组织或其他公共利益代表。

（二）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的企业。

三、审批条件

（一）拟用土地产权清晰且依法办理相关权利登记。

（二）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。

（三）符合国土空间规划（村庄规划）。

（四）属于《土地管理法》第六十条的，应当取得有关批准文件。

（五）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）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。

（二）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》以及其他有关材料。

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。

以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的其土地价值需经有资质的评估机构进行评估并经县自然资源局审核。

（三）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、地上附着物及青苗补偿、入股或联营方案风险评估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》。

（四）审核报批。

1. 审核研究。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。

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、土地入股或联营收益分成、双方违约责任等法律法规要求的相关内容。

6. 费用缴纳。建设用地使用权人应当依照法律规定缴纳有关税费。

7. 办理规划许可。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有关税费缴纳凭证到县自然资源局备案，申请办理《乡村建设规划许可证》。

（五）办理不动产登记。申请主体持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。

五、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土地使用标准，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出让年限执行，不得超过同类国有建设用地出让的最高年限。

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”约定进行建设利用土地，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、不动产登记等相关手续。

（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、调整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。因乡（镇）村公共设施和公益事业建设原因确需收回的，需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，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、监督管理

（一）入股（联营）双方应与乡镇（街道）人民政府（办事处）签订《集体建设用地使用权入股（联营）监管协议》（以下简称“监管协议”），监管协议参考文本由县自然资源局制定。乡镇（街道）人民政府（办事处）作为监管方，按照监管协议约定的监管事项做好监督监管工作，充分保障土地所有权人和用地单位的合法权益。

（二）县自然资源局代表县政府对乡镇（街道）人民政府（办事处）监管落实情况进行监督。

七、有关责任

（一）集体建设用地使用权人擅自改变土地用途、容积率等规划条件或分割转让转租，违法使用土地的，由属地政府综合执法部门依法追究相关法律责任。

（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依法查处。

（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、入股企业不再满足法律要求用地条件的，其建设用地使用权经县政府批准后予以收回。涉及非法转让集体建设用地使用权的，属地政府或有关部门应当依法查处。

八、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使用权审批政策出台后，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施行，由县自然资源局具体负责解释。

社旗县人民政府办公室　　2024年5月9日印发

（共印100份）