伊政发〔2024〕96号

伊金霍洛旗人民政府关于印发

《集体建设用地管理办法（试行）》的通知

各镇人民政府，旗人民政府各部门，各开发区管委会，各直属单位，各企事业单位：

现将《集体建设用地管理办法（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

 伊金霍洛旗人民政府

 2024年10月24日

集体建设用地管理办法（试行）

为进一步加强和规范我旗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权人和使用权人的合法权益，促进土地资源优化配置和高效集约利用，保障项目建设落地实施，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《内蒙古自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》及《内蒙古自治区自然资源厅关于规范以联营（入股）方式办理集体用地审批程序的函》等法律法规和有关规定，结合我旗实际情况，制定本办法。

一、适用范围

伊金霍洛旗辖区范围内集体建设用地（不包括农村宅基地）审批、使用、建设管理等适用本办法，具体包括：

（一）农村行政办公、文化科学、医疗卫生、教育设施、生产服务和公用事业等公益事业用地。

（二）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、联营等形式共同兴办企业的用地。

（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、联营等形式共同兴办的企业。

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旗自然资源局审核，否则不予报批。

三、审批条件

（一）拟用土地产权清晰，必须为村集体土地。

（二）符合国土空间规划（村庄规划）。

（三）符合产业准入要求和生态环境保护要求。

四、审批程序

（一）对于符合项目用地的，由农村集体经济组织或农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同兴办的企业向旗自然资源局提出用地申请，并按规定提交相关资料。旗自然资源局组织编制相关报件材料，逐级上报审查，呈报有批准权的人民政府批准。

（二）办理农用地转用所需的新增建设用地有偿使用费由旗人民政府承担。

（三）集体建设用地获得批准后，申请主体要及时到所在地镇人民政府申请办理《乡村建设规划许可证》。

（四）《乡村建设规划许可证》办理完毕后，申请主体持《乡村建设规划许可证》及相关资料到旗住房和城乡建设局办理《建设工程施工许可证》。

（五）申请主体持项目核准文件、《乡村建设规划许可证》到旗自然资源局办理批准拨用备案手续。

（六）获得批准拨用备案手续后，申请主体持相关资料到旗不动产登记中心申请办理《不动产权证书》。

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、联营等形式共同兴办企业，属工业用途的其投资强度、容积率等指标参照《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。公共设施和公益事业建设的土地使用标准，参照国家、自治区建设项目用地控制指标有关规定执行。

（二）农村公共设施、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。

（三）集体建设用地使用权人应按照法律法规有关规定和核准文件、《乡村建设规划许可证》《建设工程施工许可证》批准内容进行建设利用土地，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旗自然资源局申请，经旗自然资源局初审后，报旗人民政府进行审批。

（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，报镇人民政府审核、旗自然资源局审查，经旗人民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）双方应与镇人民政府签订《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”）。镇人民政府作为监管方，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）旗自然资源局代表旗人民政府对镇人民政府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旗人民政府研究批准后予以收回。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使用政策出台后，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，由旗自然资源局具体负责解释。

伊金霍洛旗人民政府办公室 2024年10月24日印发