铜府字〔2023〕9号

铜鼓县人民政府印发

铜鼓县农村集体建设用地审批指南（试行）

的通知

各乡(镇)人民政府,县政府各部门,县直各单位:

《铜鼓县农村集体建设用地审批指南(试行)》已经十七届县人民政府第四十二次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2023年3月7日

（此件主动公开）

铜鼓县农村集体建设用地审批指南（试行）

第一章 总则

第一条 为优化土地资源配置和高效节约集约利用土地，进一步培育和规范集体土地市场，维护集体土地所有者和使用者的合法利益，实施乡村振兴战略，根据《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》、江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法和有关政策，结合我县实际，制定本试行指南。

第二条 本试行指南所称农村集体建设用地审批，是指农村集体土地所有者，可按照土地所有权与使用权相分离的原则，在保留集体土地所有权不变的前提下，经县人民政府批准后试行使用权有偿、可流动使用的制度，逐步建立公开、审慎稳妥、有序可控的集体土地有形市场。但法律、法规规定必须办理征用手续，改变土地所有权的从其规定。

第三条 集体建设用地包括存量集体建设用地和依法办理农用地转用审批手续后新增的集体建设用地，不含农民宅基地使用的集体建设用地。

集体建设用地的审批必须坚持规划先行并符合土地利用年度计划。各类用地及建设活动须符合我县国土空间规划，在国土空间规划批准前的过渡期，经依法批准的土地利用总体规划和乡（镇)、村建规划继续执行。

第四条 集体土地所有权依法分别属乡（镇）、村集体经济组织以及村民小组农民集体经济组织所有。

不同所有权主体的集体土地经由相应的集体经济组织三分之二以上成员（或成员代表)同意，可委托上一级所有权主体或指定乡（镇）人民政府统一管理。

第五条 各类集体土地所有者法律地位平等。严禁乡（镇）或村擅自截留属于村或村民小组所有的土地收益。

第六条 此次试行范围限于保障乡村振兴产业发展、乡（镇）村公共设施、公益事业建设用地需求。

第二章 集体建设用地的供应

第七条 集体建设用地供应，必须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，不同所有权主体的集体土地由被委托所有权主体同意。

第八条 集体建设用地的供应是指集体土地所有者经与集体建设用地使用者协商，参照同类用途的国有建设用地试行将集体建设用地使用权提供给集体建设用地使用者，使其享有该集体土地约定年限的使用权的行为。双方协商签订《集体建设用地使用合同》，并由建设用地使用者支付土地使用费给集体土地所有者。

集体建设用地使用年限一般为3-20年，土地使用费一般3年不变，可每三年调整一次，调整幅度不超过20%，也可一次性确定使用年限内的使用费标准，支付方式由双方协商。双方约定的土地使用年限应与建设用地使用者的经营期限一致，但不得超过同类用途的国有建设用地使用权最高出让年限（商业40年、工业50年）。

鼓励集体建设用地所有权人无偿提供集体建设用地用于乡（镇）村公共设施、公益事业的建设。

第九条 《集体建设用地使用合同》的文本格式，参照《国有建设用地使用权出让合同》。

第十条 集体建设用地使用者未经批准转让集体建设用地使用权，集体土地所有权人有权无偿收回使用权。

第三章 集体建设用地使用权的审批管理

第十一条 申请办理集体建设用地使用权审批的集体土地，土地使用费由集体土地所有权人承担，按3万元/亩的标准缴交至县财政局。

第十二条 集体建设用地供应的一般程序为：

（一）使用申请。集体土地所有者与集体建设用地申请使用者持集体土地所有权证明材料、双方签订的使用合同、集体土地所有者与承包农户的土地补偿协议及用于乡村振兴产业项目、产业准入和生态环境保护要求等佐证材料，向县自然资源局提出书面申请。

（二）用地审批。由县自然资源局开发利用股牵头收集材料，会同各业务股室联审并提交局务会研究，报县人民政府审批后开具乡村建设规划许可证。

（三）登记发证。集体建设用地使用申请者凭批准文件，向县不动产登记中心申请办理土地登记，领取集体建设用地使用证书。

第十三条 集体建设用地使用期届满，使用者要求续期的，双方应在期限届满前三个月内，按本试行指南第十二条之规定，重新办理集体建设用地使用手续。

第十四条 集体建设用地使用期届满，使用者未提出续用申请的，集体建设用地使用权由集体土地所有者收回，其地上建筑物、附着物按合同约定的条款处置。

集体土地所有者和使用者应在集体建设用地使用期届满30日内，到县不动产登记中心办理集体建设用地使用权注销登记。

第十五条 因农村集体公共利益的需要，集体土地所有者报县自然资源局审核，经县人民政府批准，可以提前收回集体建设用地使用权，但集体土地所有者应根据土地使用的年限和开发、利用土地的实际情况等因素依法给予集体建设用地使用者相应的补偿。

第十六条 集体建设用地的使用，应服从国家依法对集体土地的征用。因国家建设、公共利益的需要以及法律法规的规定，对集体建设用地依法征收的，集体建设用地所有权转为国家所有，原集体建设用地使用的相关合同随即终止。

第四章 附则

第十七条 国家或省对集体建设用地使用和审批管理有新规定的，从其规定。

第十八条 本试行指南自2023年3月31日起实施，试行期两年。

集体建设用地使用申请表

 编号：2023（ ）号

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地者 |  | 地址 |  |
| 土地情况 | 土地来源 | 1、集体存量建设用地 ㎡，折合 亩2、新增集体建设用地/ ㎡，折合/亩  |
| 总占地面积 |  | 图 斑 号 |  |
| 座落地点 |  | 土地利用分区 |  |
| 新增建设用地批准情况 | 批准机关 |  | 批准文号 |  |
| 批准时间 |  | 批准面积 |  |
| 利 用要 求 | 规划用途 |  | 项目名称 |  |
| 完工期限 |  | 容 积 率 |  |
| 宗地示意图 |  |
| 土地所有权人意见 | 签名： 年 月 日  |
| 项目所在地村委会意见 | 签名（盖章）： 年 月 日 |
| 项目所在地乡 （镇）自然资源所意见 | 签名（盖章）： 年 月 日 |
| 项目所在地乡 （镇）人民政府意见 |  签名（盖章）： 年 月 日  |
| 县乡村振兴部门意见 | 县环保部门意见 | 县发改部门意见 |
| 签名（盖章）：  年 月 日  | 签名（盖章）： 年 月 日  | 签名（盖章）： 年 月 日  |
| 县住建部门意见 | 县农业农村部门意见 | 县林业部门意见 |
| 签名（盖章）：  年 月 日  | 签名（盖章）： 年 月 日  | 签名（盖章）： 年 月 日  |

注：本表一式三份，申请人、项目所在地乡镇政府各一份，县自然资源局留存一份

集体建设用地使用审批表

 编号：2023（ ）号

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地者 |  | 地址 |  |
| 土地情况 | 土地来源 | 1、集体存量建设用地 ㎡，折合 亩2、新增集体建设用地/ ㎡，折合/亩  |
| 总占地面积 |  | 图 斑 号 |  |
| 座落地点 |  | 土地利用分区 |  |
| 新增建设用地批准情况 | 批准机关 |  | 批准文号 |  |
| 批准时间 |  | 批准面积 |  |
| 利 用要 求 | 规划用途 |  | 项目名称 |  |
| 完工期限 |  | 容 积 率 |  |
| 使 用情 况 | 使用地价 |  | 用地性质 |  |
| 收 益 |  | 年 限 |  |
| 宗地示意图 | 北 |
| **土****地****利****用****股****意****见** | 经手人： 年 月 日  |
| **局****分****管****领****导****意****见** | 签名： 年 月 日 |
| **局****长****意****见** | 签名（盖章）： 年 月 日 |
| **县****人****民****政****府****意****见** | 签名（盖章）： 年 月 日 |

注：本表一式三份，用户二份，其中由用户持一份交本局不动产登记中心发证。

铜鼓县自然资源局印制

铜鼓县人民政府办公室 2023年3月7日印发