

敖汉旗旺牛加油站建设项目 拟以联营方式办理集体建设用地方案

为积极推动敖汉旗旺牛加油站建设项目以联营方式办理集体用地审批，保障农村集体建设用地所有者和使用者的合法权益，结合敖汉旗实际，制定本实施方案。

一、制定依据

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》（内自然资函〔2023〕1027号）、《敖汉旗人民政府关于以联营（入股）方式办理集体用地审批暂行规定》。

二、工作职责

（一）领导小组工作职责。

负责统筹推进敖汉旗旺牛加油站建设项目重大事项决策，充分保障集体土地所有权人、使用权人、用地单位合法权益，协调集体土地使用权人及其他相关权利人开展以联营方式办理集体用地相关工作。

（二）牛古吐镇人民政府工作职责。

牛古吐镇人民政府是本项目以联营方式办理集体用地工作的实施主体。负责协调、组织办理产业准入、生态环境保护、建设用地规划条件、使用权收回补偿、集体用地联营党政班子会议等具体工作。切实做到依法办理，保护土地使用权人的合法权益，并积极调处各类社会矛盾，防止发生非法阻挠工程施工等现象，确保社会稳定。具体职责如下：

1. 负责本辖区内村、组、户间地界的划分和界定。

2. 依据用地单位提供的拟使用土地范围,实地丈量、登记、分解落实到具体产权人。

3. 协助评估机构对拟用地范围线内的土地进行实地测量,将测量结果和评估金额进行公示,无异议后同产权人签订协议。

(三) 用地单位工作职责。(与镇政府协商)

1. 按照依法依规确定的土地权属,依据补偿标准进行补偿,确需拆除的拆除、改建的由牛古吐镇政府组织改建,所需资金由牛古吐镇政府负责筹措。

2. 协助解决项目施工中临时用地和电力通讯改移征占地,并按照法律规定办理手续。

3. 协调解决建设过程中的水、电、路、通讯等保障工作。

4. 负责沟通自然资源主管部门做好土地的组件审核等相关工作,并落实相关资金。

5. 会同牛古吐镇政府及时调处因联营方式办理集体用地引发的各类矛盾纠纷,维护社会稳定。

(四) 其他相关岗位工作职责。

1. 牛古吐镇司法所:负责维护联营方式办理集体用地过程中工作秩序,应对社会突发事件,做好因联营方式办理集体用地引发的社会矛盾,做好政策法规宣传工作。

2. 牛古吐镇派出所:负责派专人及时对联营方式办理集体用地工作过程中肆意滋事、无理取闹、妨碍执行公务的单位和个人依法进行处理,构成犯罪的依法追究刑事责任。

3. 牛古吐镇人民政府财政岗:负责以联营方式办理集体用地所需资金的承接、拨付、发放管理、建档立卡等工作。

4. 牛古吐镇人民政府农经岗：负责核实联营土地使用权人、土地现状、面积、地类确认及集体农用地使用权收回公示、公告、协议签署及立卷归档等工作。

二、联营土地规划条件

该项目地块位于牛古吐镇牛古吐村东侧，国道111线北侧。用地面积2254平方米（约3.4亩），符合敖汉旗国土空间规划，用地性质为公用设施营业网点用地，容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ 。

三、产业准入要求和生态环境保护要求

该项目已经取得敖汉旗发展和改革委员会备案，项目名称：敖汉旗旺牛加油站建设项目，项目代码2509-150430-04-01-782031，总投资420万元。于2021年8月20日，取得赤峰市生态环境敖汉旗分局《关于核查敖汉旗旺牛加油站选址用地范围有关情况的说明》〈敖环函（2021）99号〉。

四、集体收益分配安排

（一）分红收益

牛古吐镇政府以2254平方米（约3.4亩）（详见宗地图）土地使用权与敖汉旗旺牛加油站联合经营加油站项目，期限至2065年12月30日（40年），联营分红款从敖汉旗旺牛加油站前期农用地转用时已缴纳征地补偿款2.4938万元/亩，计8.4789万元中的部分抵顶。

（二）联营方式收益调节金收取（按商业用地收取，标准为45%）

土地增值收益金指依据农村集体土地基准地价为基础（集体土地基准地价未制定的，参照国有土地基准地价），结合土地增值收益部分，旗自然资源局通过委托第三方土地评估机构评估价格，扣除取得集体建设用地成本、土地开发支出后的净收益。土地增值收益调节金的缴纳主体为农村集体经济组织，经村集体经济组织与项目用地单位协商，确定由项目用地单位缴纳。按比例旗政府收取 45%，牛古吐镇政府 55%。牛古吐镇政府与敖汉旗旺牛加油站签订《集体建设用地使用权联营合同》后的 10 个工作日内缴纳至旗非税收入汇缴户，旗自然资源局负责核实缴款票据，牛古吐镇政府取得的收益根据财政要求统一管理。

五、土地开发建设与利用

敖汉旗旺牛加油站在本宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合敖汉旗人民政府政府规划管理部门确定的宗地规划条件。按照约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。按照合同约定设立的开、竣工时间进行开发建设。

六、期限届满

根据《敖汉旗人民政府关于以联营（入股）方式办理集体用地审批暂行规定》，集体建设用地使用年限不得超过同类用途国有建设用地最高年限（商业40年、工业50年）。敖汉旗旺牛加油站土地使用年限为40年，其它相关规定参照《国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。

七、不可抗力

参照《国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。

八、违约责任

参照《国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。

九、工作要求及工作纪律

牛古吐镇人民政府和有关部门要坚持“公开、公正、公平”的原则，严格办事程序，严肃工作纪律。对以权谋私、营私舞弊、索贿受贿的，给予行政处分，触犯刑法的依法追究刑事责任。

该宗地通过镇政府两委班子会议及2/3人员通过后，对个别群众在拟用地范围内土地上抢种、抢栽植物、打井、架线或被拆迁人在宅院内外抢建房屋、棚舍、装修扩建等违规违法行为要依法严肃处理。

十、其他

本方案未尽事宜，可参照相关政策和相近标准执行