

**盐边县人民政府**  
**关于印发《盐边县农村集体经营性建设用地入**  
**市管理暂行办法》的通知**

盐边府规〔2023〕7号

各乡镇人民政府，县级各部门（单位）：

《盐边县农村集体经营性建设用地入市管理暂行办法》经县政府常务会议审议通过。现印发给你们，请遵照执行。

盐边县人民政府

2023年10月31日

# 盐边县农村集体经营性建设用地入市管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为引导和规范盐边县农村集体经营性建设用地入市，促进城乡融合发展和乡村振兴。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》等法律法规和《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作指导意见〉的通知》《自然资源部办公厅关于印发农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（自然资办函〔2023〕364号）等政策文件规定，结合我县实际，特制定本办法。

**第二条** 盐边县行政区域内的农村集体经营性建设用地入市及管理，适用本办法。

本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途（商品住宅开发除外），并经依法登记的集体经营性建设用地。

本办法所称集体经营性建设用地入市是指在农村集体经营性建设用地所有权性质不变的前提下，土地所有权人按照依法、自愿、公平、公开的原则，将农村集体经营性建设用地使用权以

出让、租赁、作价出资（入股）等方式交由单位或者个人在一定期限内有偿使用的行为。

**第三条** 农村集体经营性建设用地与国有建设用地享有同等权利，履行相应义务，在符合规划、用途管制，并依法完成集体土地所有权登记的农村集体建设用地的，允许农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）。

**第四条** 任何单位、组织和个人，除法律另有规定外，均可按照本办法的规定取得农村集体经营性建设用地使用权。

**第五条** 以建立城乡统一的建设用地市场、农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价为原则，试点过程中集体经营性建设用地的项目建设、项目环评、使用权抵押、违法责任追究、审计监督等均参照同类型的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

**第六条** 县自然资源和规划局、县委编办、县发展改革局、县司法局、县财政局、县人力资源社会保障局、县住建局、县农业农村局、县林业局、县纪委监委、县审计局、县行政审批局、县税务局、盐边生态环境局、各乡镇党委、政府等相关部门（单位）应加强部门协调配合，推动形成改革合力，统筹稳妥推进深化农村集体经营性建设用地入市试点工作。

## 第二章 入市主体

**第七条** 农村集体经营性建设用地属于农民集体所有，入市主体是指土地所属的村（组）集体完成登记赋码的农村集体经济组织。

**第八条** 农村集体经营性建设用地入市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村民代表同意，由本集体经济组织组织实施入市或由其委托具有市场法人资格的组织，依据授权委托书代理实施入市。

### 第三章 入市条件、途径

**第九条** 满足以下条件的农村集体经营性建设用地可以入市：

- （一）符合盐边县县级、乡镇级、村级国土空间规划、相关产业规划以及环保要求；
- （二）土地权属清晰，并已完成土地所有权登记发证；
- （三）未被司法机关、行政机关限制土地权利；
- （四）法律法规规定的其他条件。

**第十条** 农村集体经营性建设用地入市的途径：

本次深化试点期间（2024年12月31日前），国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且依法办理了土地所有权登记的农村集体经营性建设用地，入市主体可以就地通过出让、出

租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

## 第四章 确权登记

**第十一条** 集体经营性建设用地所有权确权登记，是集体经营性建设用地入市的前置条件，在入市前需依法对拟入市地块进行所有权确权登记。集体土地已按村或组为单位进行确权登记，其所有权可作为入市集体经营性建设用地所有权的依据，无需再细化到宗地单元进行确权。

**第十二条** 未经审批的存量集体建设用地，按照配套制定的《盐边县建设用地历史遗留问题处置细则（试行）》处置后进行确权登记。

## 第五章 入市方式

**第十三条** 集体经营性建设用地可按出让（协议、招标、拍卖或挂牌）、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）最高年限参照同类用途的国有建设用地执行（商业用地40年，工业用地50年），法律、行政法规另有规定的除外。

农村集体经营性建设用地出让，是指入市主体以土地所有者身份将集体经营性建设用地使用权在一定年限内出让给土地使用者，并由土地使用者向入市主体支付土地出让价款的行为。

农村集体经营性建设用地租赁，是指入市主体作为土地所有人，将土地使用权在一定年限内租赁给承租人使用的行为。承租人需向入市主体缴纳土地使用权租金，按租赁合同规定的期限或条件投资开发、利用土地。集体经营性建设用地租赁期限最长不超过 20 年。

集体经营性建设用地作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人以一定年限的集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有。集体经营性建设用地作价出资（入股）最高年限按照集体经营性建设用地出让规定年限执行。

**第十四条** 依法取得的集体经营性建设用地使用权，在使用期限内符合条件的可以转让、出租、抵押。土地使用权转让、出租、抵押的，其地上建筑物、构筑物随之转让、出租、抵押。

**第十五条** 土地使用权转让、出租、抵押的，需符合以下条件：

（一）已办理不动产权登记；

（二）已按照集体经营性建设用地使用权出让合同规定的期限和条件完成投资开发、利用土地。

土地使用权转让、出租、抵押的，需书面通知土地所有人，并依法办理土地使用权变更或抵押登记，同时报县自然资源和规划局备案。

## 第六章 地价管理

**第十六条** 入市主体应委托有资质的土地评估机构对拟入市的农村集体经营性建设用地进行地价评估。

**第十七条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）的，其供地地价不得低于宗地所在区域的基准地价，也不得低于土地入市成本。

## 第七章 交易平台和流程

**第十八条** 集体经济组织持县人民政府对拟入市地块入市方案的核对意见书，委托县自然资源交易机构按程序进行交易（县自然资源交易机构成立之前，由集体经济组织委托盐边县土地矿产储备开发中心进行交易）。详细流程见附件 1。

**第十九条** 依法取得的农村集体经营性建设用地使用权可进行转让、出租、抵押，转让、出租、抵押等由县不动产登记中心办理相关登记手续，流程参照国有建设用地执行。

## 第八章 地面资产处置

**第二十条** 采用出让、租赁、作价出资（入股）等方式入市的集体经营性建设用地使用权，涉及地面资产处置的，可由土地所有权所属的集体经济组织与地面资产所有权人协商处置。

协商处置地面资产的，应按《四川省集体经济组织条例》《集体经济组织章程》，由入市地块土地所有权所属的集体经济组织村民（代表）会议按照“一事一议”原则审议通过并形成相应决议，并在所属乡镇人民政府、村民委员会进行公示。

## 第九章 收益管理

**第二十一条** 农村集体经营性建设用地入市后，集体经济组织负有向县人民政府缴纳土地增值收益调节金的义务。

**第二十二条** 土地增值收益调节金按用途、价差由县财政局按土地增值收益的一定比例征收。

**第二十三条** 成交后的总价款扣除入市成本，以及按照要求缴纳土地增值收益调节金，结余后的入市收益，归集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理。

集体经营性建设用地入市成本中的前期直接基础设施投入

费用按照“谁开发、谁核算、谁回收”原则进行核算。入市成本经属地乡镇人民政府初核后，报县自然资源和规划局、县农业农村局、县财政局复核并备案。

**第二十四条** 集体经济组织入市获得的收益应主要用于辖区内农村基础设施建设、发展本集体经济等支出。

**第二十五条** 农村集体经济组织应当建立集体经营性建设用地入市收益专户，专门用于其入市收益的核算管理，资金使用情况向本集体经济组织成员公开，并接受审计监督。

## 第十章 土地交易履约保障

**第二十六条** 集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付土地价款，并依法缴纳相关税费，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

**第二十七条** 除因不可抗力、农村集体经营性建设用地权属主体原因未及时缴纳的外，自应付未付之日起，每日按应付未付款项的 1‰的比例收取违约金。

**第二十八条** 受让方逾期不签订成交确认书或交易合同的，出让方（出租方）应终止供地、不退还竞买保证金。交易机构将竞买保证金划转给出让方（出租方）。

**第二十九条** 出让方（租赁方）不按合同约定提供土地或受让方（承租方）不按合同约定支付价款的，违约方应按合同约定承担相应的法律责任。

**第三十条** 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租、作价出资（入股）等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、土地价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并报县自然资源和规划局备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。

集体经营性建设用地出让合同参照《自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于印发〈集体经营性建设用地使用权出让合同〉〈集体经营性建设用地使用权出让监管协议〉示范文本(试点试行)的通知》执行。

## 第十一章 监督管理

**第三十一条** 县级相关部门根据各自职能职责做好监督、管

理、服务和配套政策的制定工作。

县自然资源和规划局应牵头组织县级各相关部门对入市主体编制的入市方案进行核对，并出具意见。

县发展和改革委员会、县经济信息化和科学技术局、盐边生态环境局负责审批项目准入涉及的相关事项。

县林业局负责审批涉及生态保护区、林地的相关事项。

县住房和城乡建设局负责农村集体经营性建设用地房屋建设和市政基础设施工程的建设管理工作。

县审计局负责对农村集体经营性建设用地使用权入市中资金使用行为及收支情况进行审计，维护农民土地权益。

县纪委监委应加强农村集体经营性建设用地使用权入市的执纪监督，保障试点规范运行。

县农业农村局应做好集体决策、集体资产处置等流程的指导、监督工作，入市主体所在乡镇党委、人民政府应做好管理和协调工作，确保入市主体的相关活动依法依规进行。

**第三十二条** 签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》后，受让方（承租方）应按照出让合同（租赁合同）约定按期缴纳土地出让价款、按期开工、竣工。县自然资源和规划局、县财政局等部门应做好交易履约保障工作，发现未按期履约的，应参照对应的国有建设用地处置方式进行处置。

**第三十三条** 因公共利益或为实施乡镇规划需要征收已经入市的农村集体经营性建设用地的，土地使用权人和关联方应当配合，同时给予土地使用权人相应补偿，入市时所签订的交易合同自批准征收之日起终止。

**第三十四条** 在推进农村集体经营性建设用地使用权入市过程中，各部门要根据自身工作建立风险评估机制，相关职能部门要积极回应群众的诉求，做好相关矛盾纠纷的妥善处置工作。

## 第十二章 附 则

**第三十五条** 国家、省、市后续对农村集体经营性建设用地使用权入市工作出台相关政策文件与本办法不一致的，按新规定及政策执行。

**第三十六条** 本办法由盐边县深化农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组办公室负责解释。

**第三十七条** 本暂行办法自 2023 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

- 附件：
- 1.盐边县农村集体经营性建设用地入市操作流程
  - 2.集体经营性建设用地使用权出让方案示范文本
  - 3.集体经营性建设用地使用权出让合同示范文本

#### 4.集体经营性建设用地使用权出让监管协议示范 文本

附件 1

## 盐边县农村集体经营性建设用地入市 操作流程

### 一、农村集体经营性建设用地入市程序

**(一) 确定拟入市地块。**根据用地实际需求，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同意入市并确定入市主体的，由入市主体委托有资质的测绘单位来确定拟入市地块的四至界限、面积、权属等信息。

**(二) 入市决议。**由县农业农村局指导集体经济组织出具同意集体经营性建设用地入市的决议。

**(三) 入市申请。**入市主体向所在地乡（镇）人民政府递交入市申请。

**(四) 规划条件、产业准入和生态环境保护要求。**拟入市地块所在地乡（镇）人民政府提请县自然资源和规划局、县发展和改革局、盐边生态环境局出具规划条件、产业准入和生态环境保护要求。

**(五) 地价评估。**入市主体委托有资质的地价评估单位对拟入市宗地进行地价评估。

**(六) 成本测算。**土地取得成本包括农村集体土地补偿费、土地指标费、农村房屋迁建补偿费、青苗及地上附着物补偿费、

建筑物补偿费、土地开发费、以及统筹管理等费用。其中土地开发费包括策划、测绘、规划、方案、评估、推广等土地入市前期费用，以及场地平整费用、基础设施及配套建设等建设费用。

**(七) 确定起始价。**县自然资源和规划局指导入市主体根据评估价格及土地成本确定宗地出让起始价。

**(八) 编制入市方案。**由相关部门指导入市主体根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十条的规定，编制入市方案，方案内容应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配等内容。

**(九) 入市方案决议。**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表决通过后形成入市方案的决议。

**(十) 核对入市方案。**地块所在乡（镇）人民政府对拟入市地块的入市方案进行初核。入市方案经县自然资源和规划委员会审议，并报县人民政府核对出具意见。入市主体根据县人民政府出具的核对意见办理入市，报县自然资源和规划局备案。

**(十一) 入市交易。**入市主体持县人民政府出具的核对意见书，以及入市方案委托县自然资源交易机构进行公开交易（县自然资源交易机构成立之前，委托盐边县土地矿产储备开发中心进行交易，以下统称县交易机构）。

**(十二) 编制出让文件。**县交易机构根据入市主体提交的入市方案编制出让文件，出让文件应当包括出让公告、投标或竞买须知、土地使用条件、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、标书或竞买申请书、报价单、中标通知书或成交确认书、出让合同文本等内容。

**(十三) 发布入市公告。**县交易机构在交易平台发布入市公告。

**(十四) 组织交易活动。**县交易机构组织交易活动，县交易机构根据最终出价情况确定受让人，并与受让人签订成交确认书。

**(十五) 发布交易结果公示。**县交易机构在成交后 3 个工作日内，在交易平台公示交易结果。入市主体在成交后 3 个工作日内，在入市地块所属村委会公示栏公示交易结果。

**(十六) 签订监管协议。**交易完成后 10 个工作日内，由县人民政府委托的乡（镇）人民政府与交易双方签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》。

**(十七) 签订合同。**交易双方在与入市土地属地乡（镇）人民政府签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》后，按照成交确认书的约定签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》），《出让合同》签订后报县自然资源和规划局备案。

**(十八) 缴纳相关费用。**签订《出让合同》后，县自然资源

局向县税务局、县财政局推送土地入市成交信息，受让人应当按照约定及时支付土地价款和依法缴纳相关税费；集体经济组织应及时缴纳土地增值收益调节金和支付入市前期相应成本。

**（十九）不动产登记。**按《不动产登记暂行条例》执行。

## **二、农村集体经营性建设用地使用权转让程序。**

**（一）签订转让合同。**土地使用权买卖双方签订转让合同，并书面通知土地所有权人。

**（二）缴纳相关税费。**土地使用权人（转让方）缴纳相关税费。

**（三）不动产权登记。**依照《不动产登记暂行条例》，买卖双方持相关税费缴纳凭证到县不动产登记中心申请办理集体经营性建设用地使用权变更登记。

## 附件 2

# 《集体经营性建设用地使用权入市方案》 示范文本

### 一、XX 乡（镇）202X-XX#宗地基本情况

该宗地位于盐边县 XX 乡（镇）XX 村，面积 XXX m<sup>2</sup>（约 XX 亩）。

### 二、主要规划条件

用地性质：XX 用地（商业/工业/仓储等）；容积率  $\leq$  XX；绿地率  $\geq$  XX%；建筑密度  $\leq$  XX%；建筑高度  $\leq$  XXm，兼容的 XX 用地（商业/工业）面积占总建筑面积  $\leq$  XX%（兼容多用途的用地）。

**三、供地方式：**拍卖/挂牌。

**四、入市年限：**商服用地 XX 年/工业用地 XX 年（可弹性出让）。

### 五、入市实施方案

（一）本宗地不设保留底价，起始价 XX 万元（XX 万/亩）。

（二）竞买保证金 XX 万元。

（三）竞得人需按以下第 XX 条方式缴纳土地价款：

1. 出让合同签订之日起 XX 日内，一次性缴清全部土地价款；
2. 按以下时间分 XX 期缴纳土地价款。

第一期 出让合同签订之日起 XX 日内,缴纳 50%土地价款。

第二期 出让合同签订之日起 XX 日内,缴纳 XX%土地价款。

.....

**(四) 交地时间:** 出让人在《出让合同》签订后 XX 日内组织实施交地。

**(五) 开竣工时间:** 竞得人必须在交地之日起 1 年内开工建设,开工之日起 3 年内竣工。

**(六)**工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。竞得人改变用途用于其他开发的,必须由出让人收回土地使用权,重新按规定程序出让。

**(七)**竞得人必须按照合同约定,按期向县自然资源和规划局提交《建设项目动工申报书》和《建设项目竣工申报书》,如竞得者不执行申报制度的,县自然资源和规划局将向社会公示,纳入疑似闲置土地进行清理调查。

**(八)**竞得人应协调解决好该地块周边居民出行及项目建设进出车辆通行道路问题,并妥善处理好与相邻已建建筑间的相互关系。

**(九)**宗地以现状地形提供,所产生的弃土、弃方、挡墙、放坡等各种工程由竞得人自行解决,费用自理;宗地内地面残留

附着物的清场由竞得人自行解决，费用自理。竞得人应对宗地内及周边地形进行实测，加强边坡安全措施处理，并保证稳定性，宗地挡墙、放坡、地下室、室外楼梯等附属设施不得超出用地红线范围，确保场地、市政管网设施、拟建建筑、城市道路的安全。

（十）宗地内的给排水、电、路及其设施与宗地外主管线接口由竞得人按照规划设计要求自行联系协调各相关部门解决，费用由竞得人承担。

（十一）竞得人需按要求开展环评、安评、水保等工作，并严格落实相关条件。应严格按照相关环保法律、法规的要求办理有关环保手续。项目在建设期和运营期应严格按照环境影响评价文件及批复的要求，落实各项环境保护设施、措施，确保各项污染物全面稳定达标排放。竞得人必须无条件配合宗地内外各类管线施工。

（十二）建筑面积和计容建筑面积计算应严格按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）和《攀枝花市建设项目计容建筑面积计算规则》（2015版）执行。

（十三）该宗地的建设需按相关规定做好工棚搭建、排污、排土、降噪、降尘等措施，确保文明施工。因该宗地开发建设产生各种纠纷、矛盾等影响稳定的情形，由竞得人自行负责解决。该宗地施工过程中，造成的环境破坏，地质灾害以及周边既有建筑安全问题等，由竞得人自行负责。

## **六、生态环境保护和产业准入要求**

### **(一) 生态环境保护要求**

竞得人建设的项目需 XXXXXXXXX。

### **(二) 产业准入要求**

竞得人建设的项目需 XXXXXXXXX。

## **七、增值收益分配方案**

(一)入市主体按规定向县财政局缴纳土地增值收益调节金。

(二)集体经济组织依据当年的土地收益，扣除弥补亏损后的净收益，村民委员会按照净收益的 XX%收取调剂金，集体经济组织成员按照净收益的 XX%进行现金分配，剩余部分作为集体经济组织积累发展资金留存。

(三)收益分配对象为本集体经济组织成员。

(四)分配周期为一个会计核算年度，于次年的第一季度内进行分配。

附件 3

GF-2023-2608

《集体经营性建设用地使用权  
出让合同》示范文本  
(试点试行)

中华人民共和国自然资源部  
中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号：\_\_\_\_\_

## 集体经营性建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：\_\_\_\_\_；

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_；

身份证号码：\_\_\_\_\_；

委托代理人：\_\_\_\_\_；

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；

身份证号码：\_\_\_\_\_；

联系地址：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_；

开户银行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

受让人：\_\_\_\_\_；

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；

身份证号码：\_\_\_\_\_；

委托代理人：\_\_\_\_\_；

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；

身份证号码：\_\_\_\_\_；

联系地址：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_；

开户银行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 本合同项下宗地集体经营性建设用地出让方案已依据《土地管理法实施条例》第四十条规定报县人民政府，双方依据出让方案约定本合同内容，且合同有关内容符合规划条件、产业准入和生态环境保护要求等。合同内容与出让方案不符的，以出让方案为准。

**第三条** 出让人作为出让集体土地的所有权人，有权依法出让集体经营性建设用地使用权，但该集体土地的地下资源、埋藏物和公用设施不属于集体经营性建设用地使用权出让范围。

**第四条** 受让人对依法取得的集体经营性建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利利用该土地依法建造符合相关规划的建筑物、构筑物及其附属设施，并合理使用。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第五条** 本合同项下出让宗地编号为\_\_\_\_\_，宗地总面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），其中出让宗地面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于\_\_\_\_\_;

本合同项下出让宗地的平面界址为\_\_\_\_\_；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以\_\_\_\_\_为上界限；以\_\_\_\_\_为下界限，高差为\_\_\_\_\_米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围，图示与文字表示不一致的，以附件1和附件2图示表达为准。

**第六条** 本合同项下出让宗地的用途及出让年期为：

用途一\_\_\_\_\_，出让年期\_\_\_\_\_年，面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），占出让地块面积\_\_\_\_\_%；

用途二\_\_\_\_\_，出让年期\_\_\_\_\_年，面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），占出让地块面积\_\_\_\_\_%；

用途三\_\_\_\_\_，出让年期\_\_\_\_\_年，面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），占出让地块面积\_\_\_\_\_%。

**第七条** 本合同项下出让宗地的出让年期，分别按以下约定起算：

（一）出让人按期交付土地的，按交付土地之日起算；出让人未能按期交付土地的，按实际交付土地之日起算；

(二) 出让人交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,按达到约定的土地条件之日起算;

(三) \_\_\_\_\_。

**第八条** 出让人同意在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前将出让宗地交付受让人,并同意在交付土地时该宗地应达到本条第(二)项规定的土地条件,双方于交地当日签订交地确认书:

(一) 场地平整达到\_\_\_\_\_;  
周围基础设施达到\_\_\_\_\_;

(二) 现状土地条件\_\_\_\_\_。

**第九条** 受让人向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款总额为人民币大写\_\_\_\_\_元(小写元),每平方米人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)。

**第十条** 本合同定金为人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元),缴款日期\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日,定金抵作集体经营性建设用地使用权出让价款。

**第十一条** 受让人同意按本条第一款第\_\_\_项的约定,通过县财政监管账户,向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起\_\_\_个工作日内,一次性将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入县财政监管账户;

(二) 按以下时间和金额分\_\_\_期将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入县财政监管账户。

第一期 人民币大写 \_\_\_\_\_元（小写元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前。

第二期 人民币大写 \_\_\_\_\_元（小写元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前。

第\_\_期 人民币大写 \_\_\_\_\_元（小写元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前。

第\_\_期 人民币大写 \_\_\_\_\_元（小写元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前。

**第十二条** 本合同签订后 5 个工作日内，受让人应当将合同报县人民政府自然资源主管部门备案。完成备案后，自然资源主管部门将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等涉空间布局和规划管理信息纳入有关基础信息平台 and 监测监管系统。

本合同条款发生变更的，受让人应当在合同变更后 5 个工作日内重新备案合同。

**第十三条** 受让人同意按第十条、第十一条约定的定金、集体经营性建设用地使用权出让价款的支付方式，将定金、出让价款缴入县财政监管账户。

户名：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_；

开户行：\_\_\_\_\_。

出让人完成土地交付后，财政监管账户于 5 个工作日内将定金抵作的集体经营性建设用地使用权出让价款转出至出让人账户，并在受让人按第十一条支付出让价款后的 5 个

工作日内将后续出让价款转出至出让人账户。出让人应当及时查收确认。

**第十四条** 受让人按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同、合同备案文件、出让价款缴纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关证明材料，申请办理不动产登记。

### 第三章 土地开发建设与利用

**第十五条** 受让人同意本合同项下出让宗地开发投资强度按本条第\_\_\_\_\_项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批准、登记备案或合同双方当事人约定的金额人民币大写\_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_万元），投资强度不低于每平方米人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）。本合同项下出让宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑安装工程价值，设备、工具、器具的购置费，以及相关费用（含集体经营性建设用地使用权出让价款）。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下出让宗地的开发投资总额不低于人民币大写\_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_万元）。

**第十六条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施，符合县人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

用地性质\_\_\_\_\_；  
主体建筑物性质\_\_\_\_\_；  
附属建筑物性质\_\_\_\_\_；  
建筑总面积\_\_\_\_\_平方米，占地面积\_\_\_\_\_平方米；  
容积率不高于\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_；  
建筑限高\_\_\_\_\_；  
建筑密度不高于\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_；  
绿地率不高于\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_；  
其他土地利用要求\_\_\_\_\_。

受让人同意按产业准入和生态环境保护要求等，利用本合同项下出让宗地，具体要求见附件 4、附件 5。

**第十七条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第\_\_\_\_项约定执行：

（一）本合同项下宗地主要用于工业项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的\_\_\_\_%，即不超过\_\_\_\_\_平方米，建筑面积不超过总建筑面积的\_\_\_\_%，即不超过\_\_\_\_\_平方米。受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地主要用于商业项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅等非商业设施；

（三）本合同项下宗地主要用于保障性租赁住房项目建

设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，本合同受让宗地范围内保障性租赁住房建设总套数不少于\_\_\_\_套。其中，套型建筑面积 70 平方米以下保障性租赁住房面积占本合同项下受让宗地开发建设总面积的比例不低于\_\_\_\_%，保障性租赁住房建设套型要求为\_\_\_\_\_。

（四）本合同项下宗地主要用于\_\_\_\_\_项目建设，土地利用要求为\_\_\_\_\_。

**第十八条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列公共管理、公共服务、公用设施等配套项目：

- 养老、教育、医疗等保障性配套服务设施；
- 其他\_\_\_\_\_。

受让人并同意上述配套项目建成后，按本条第二款第\_\_\_\_项履行：

- （一）不动产产权无偿移交给受让人或政府；
- （二）由受让人或政府回购；
- （三）\_\_\_\_\_；
- （四）\_\_\_\_\_。

**第十九条** 受让人同意本合同项下出让宗地建设项目于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前开工，于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前竣工。

受让人不能按期开工，提前 30 日向受让人提出延建申请，经受让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。受让人并自行办理延期开工手续。

**第二十条** 受让人在本合同项下宗地范围内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变

电站接口和引入工程，按有关规定办理。

合同双方当事人同意，政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体给予□受让人 □出让人 □其他\_\_\_\_\_合理补偿。

**第二十一条** 受让人同意按照本合同约定的土地用途、容积率等规划条件利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按本条第\_\_\_\_\_项约定办理：

（一）由出让人收回集体经营性建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途手续，签订集体经营性建设用地使用权出让合同变更协议或重新签订集体经营性建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额，补缴集体经营性建设用地使用权出让价款，缴纳相应税费，办理不动产变更登记。新土地用途的市场价格低于原土地用途的市场价格的，不需补缴出让价款，已缴的出让价款不予退还。评估估价期日以自然资源主管部门依法受理改变用途申请的时点为准；

（三）\_\_\_\_\_。

**第二十二条** 本合同项下出让宗地在使用期限内，原规划如依法修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有有效的规划执行。

## 第四章 集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十三条** 受让人按照本合同约定支付全部集体经营性建设用地使用权出让价款，领取不动产权证后，有权将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，受让人同意分别符合以下约定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，属于成片开发土地的，已形成工业用地或其他建设用地条件；

（三）\_\_\_\_\_。

有下列情形之一的，受让人不得将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押：

（一）\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_。

集体经营性建设用地使用权的转让、出租及抵押，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十四条** 集体经营性建设用地使用权全部或部分转让后，受让人应当确保本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移，集体经营性建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年

限。

本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权出租后，本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十五条** 集体经营性建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方持本合同和相应的转让、抵押合同、出让价款缴纳凭证、不动产权证等向不动产登记机构申请办理不动产转移、抵押登记。

**第二十六条** 受让人转让或者抵押本合同项下的集体经营性建设用地使用权的，应当于转让或者抵押书面合同签订后 5 个工作日内，书面告知出让人和县人民政府自然资源主管部门，并提交以下材料：

- （一）转让或抵押的书面合同原件；
- （二）\_\_\_\_\_等资料。

## 第五章 期限届满与使用权终止

**第二十七条** 因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下出让宗地的，土地补偿费归出让人所有。出让人同意与受让人协商，并给予其公平补偿。

征收时，本合同项下宗地范围内由受让人建设的附着物的补偿费归受让人所有。

**第二十八条** 对受让人依法使用的集体经营性建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，出让人不得收回集体经营性建设用地使用权：

(一) 为乡(镇)村公共设施和公益事业建设,需要使用土地的;

(二) 受让人不按照约定用途使用土地的,且未依法办理改变土地用途手续的;

(三) 受让人因撤销、迁移等原因而停止使用土地的;

(四) 受让人违反产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地且拒不改正的;

(五) \_\_\_\_\_。

为乡(镇)村公共设施和公益事业建设等公共利益收回集体经营性建设用地使用权的,出让人根据收回时由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期集体经营性建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予受让人补偿。

出让人按本条第一款约定以及本合同第二十一条、三十条、三十四条、三十五条有关约定收回集体经营性建设用地使用权的,受让人同意及时办理不动产注销登记。

**第二十九条** 本合同约定的使用年限届满,受让人需要继续使用本合同项下宗地的,至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书,除非有下列情况,出让人应当同意予以续期:

(一) 依据本合同第二十七条需要征收集体土地;

(二) 依据本合同第二十八条或合同其他约定等需要收回本合同项下出让宗地的;

(三) \_\_\_\_\_。

出让人同意续期的,受让人依法办理出让、出租等有

偿用地手续，重新签订出让、出租等土地有偿使用合同，支付出让价款、租金等土地有偿使用费，并办理合同备案、不动产登记等手续。

**第三十条** 土地出让期限届满，受让人申请续期未获同意或没有申请续期的，受让人同意交回不动产权证，并依照规定办理不动产注销登记，集体经营性建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和受让人同意本合同项下宗地范围内由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第\_\_项约定履行：

（一）由出让人收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的价值，给予受让人相应补偿；

（二）由出让人无偿收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施；

（三）\_\_\_\_\_。

受让人同意保持建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求受让人移动或拆除其建设的建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。土地使用期限届满未续期的，受让人不按约定交回不动产权证，未办理不动产注销登记的，出让人经公告或通知受让人后，可以持本出让合同及有关补充协议等办理不动产注销登记。

## 第六章 不可抗力

**第三十一条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除违约责任，但在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第三十二条** 不可抗力事件发生后，遇有不可抗力的一方应当在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，尽快（最迟不得晚于不可抗力事件结束后\_\_\_天内）向另一方书面告知有关情况。不可抗力结束后\_\_\_天内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明，并协商具体处理办法。

## 第七章 违约责任

**第三十三条** 受让人同意按照本合同约定，按时支付集体经营性建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的万分之\_\_\_向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付使用权出让价款的，出让人有权解除合同，并报县人民政府自然资源主管部门。受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十四条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人分别按以下约定，收回集体经营性建设用地使用权：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年

前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除本合同约定的定金 其他\_\_\_\_\_后退还受让人已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除本合同约定的定金 其他\_\_\_\_\_，并由政府有关部门按照规定征收土地闲置费后，退还受让人已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；

（三）\_\_\_\_\_。

该宗地出让范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施，双方同意按本条第二款第\_\_\_\_\_项约定办理：

（一）不予补偿；

（二）受让人清除已建的建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；

（三）出让人继续利用已建的建筑物、构筑物及其附属设施，并给予受让人一定补偿；

（四）\_\_\_\_\_。

**第三十五条** 合同双方当事人同意按照节约集约用地原则，互相监督，严禁造成土地闲置。除不可抗力或者政府原因外，因出让人或受让人原因造成土地闲置，满一年未动工开发的，当事人同意按照省、自治区、直辖市的规定缴纳土地闲置费；满二年未动工开发的，合同双方当事人任何一方有权向另一方提出终止履行本合同，并分别按以下约定，协商解决有关补偿事宜：

(一) 因出让人原因造成土地闲置, 经受让人同意, 出让人可有偿收回集体经营性建设用地使用权;

(二) 因受让人原因造成土地闲置, 出让人可无偿收回集体经营性建设用地使用权;

(三) \_\_\_\_\_。

**第三十六条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延期开工所另行约定日期开工建设的, 不超过一年的, 每延期一日, 按照出让价款的万分之\_\_\_\_向出让人支付违约金, 出让人有权要求受让人继续履约。超过一年未动工开发的, 按本合同第三十五条有关约定办理。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的, 每延期一日, 按照出让价款的万分之\_\_\_\_向出让人支付违约金。

**第三十七条** 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的, 出让人有权要求受让人继续履行本合同, 并可请求受让人按本条第\_\_\_\_项约定支付违约金:

(一) 按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例, 要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金;

(二) \_\_\_\_\_。

**第三十八条** 本合同项下出让宗地容积率、建筑密度等任何一项指标不符合本合同约定的, 出让人有权要求受让人继续履行本合同, 并由县人民政府自然资源主管部门责令受

让人限期改正。拒不改正的，出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金：

（一）容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定标准范围的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

（二）容积率、建筑密度等任何一项指标超出本合同约定标准范围的，出让人有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

（三）\_\_\_\_\_。

**第三十九条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标不符合本合同约定标准的，出让人有权要求受让人继续履行本合同，并由县人民政府自然资源主管部门责令受让人限期改正。拒不改正的，出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施：

（一）受让人同意向出让人支付相当于集体经营性建设用地使用权出让价款万分之\_\_\_\_\_的违约金；

（二）\_\_\_\_\_。

**第四十条** 受让人同意严格按照经政府部门批准产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地。受让人违反上述要求的，依法接受相关部门处罚。

**第四十一条** 受让人按本合同约定支付集体经营性建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下受让宗地占有延期的，未造成土地闲置的，每延期一日，出让人同意接受让人已经支付的集体经营性建设用地使用权出让价款的万分之\_\_\_\_向受让人给付违约金。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人同意双倍返还定金，并退还已经支付集体经营性建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

出让人延期交付土地造成土地闲置的，按本合同第三十五条有关约定办理。

**第四十二条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

**第四十三条** 合同双方当事人对本合同项下宗地范围内项目投资额度、容积率、建筑密度、绿地率、行政办公和服务设施比例、土地闲置、乡（镇）村公共设施和公益事业建设等事项认定存在不一致时，双方同意由县人民政府或其指定的部门、单位，或具有相应资质条件的第三方机构组织开展评估认定，并以其评估认定结果为准。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第四十四条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第四十五条** 因履行本合同发生争议，双方协商解决，协商不成的，按本条第\_\_\_\_\_项约定的方式解决：

- (一) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院提起诉讼；
- (三) \_\_\_\_\_。

## 第九章 附 则

**第四十六条** 本合同自双方签订之日起生效。本合同双方名称、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知对方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

**第四十七条** 本合同和附件共\_\_\_页，以中文书写为准。

**第四十八条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十九条** 本合同未尽事宜，可另立补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力，并同时报县人民政府自然资源主管部门备案。

**第五十条** 本合同一式\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_份，一份报市（县）人民政府自然资源主管部门备案，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：  
人）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

备案单位（章）：

签订日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

附：出让宗地红线图、县自然资源主管部门确定的宗地规划条件、县发展改革/经信科技主管部门确定的宗地产业准入要求、县生态环境/林业主管部门确定的宗地生态环境保护要求



附件 4

GF-2023-2609

《集体经营性建设用地使用权  
出让监管协议》示范文本  
(试点试行)

中华人民共和国自然资源部  
中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

协议编号：\_\_\_\_\_

## 集体经营性建设用地使用权出让监管协议

本协议三方当事人：

  出让人：\_\_\_\_\_；统一社会信用代码：  
  码：\_\_\_\_\_；  
  法定代表人：\_\_\_\_\_；身份证号码：\_\_\_\_\_；  
  委托代理人：\_\_\_\_\_；  
  统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；身份证号码：\_\_\_\_\_；  
  联系地址：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_；  
  开户银行：\_\_\_\_\_；账号：\_\_\_\_\_。

  受让人：\_\_\_\_\_；  
  统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；身份证号码：\_\_\_\_\_；  
  委托代理人：\_\_\_\_\_；  
  统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；身份证号码：\_\_\_\_\_；  
  联系地址：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_；  
  开户银行：\_\_\_\_\_；账号：\_\_\_\_\_。

  监管人：\_\_\_\_\_市（县）\_\_\_\_\_乡（镇）人民政府；  
  统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；  
  法定代表人：\_\_\_\_\_；身份证号码：\_\_\_\_\_；  
  委托代理人：\_\_\_\_\_；  
  统一社会信用代码：\_\_\_\_\_；身份证号码：\_\_\_\_\_；  
  联系地址：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_；  
  开户银行：\_\_\_\_\_；账号：\_\_\_\_\_。

## 第一章 总则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经本协议三方当事人协商一致，在《集体经营性建设用地使用权出让合同》（合同编号：\_\_\_\_\_）基础上，依据出让方案签订本协议。

**第二条** 为实现土地节约集约利用，出让合同双方当事人一致同意由本协议约定的监管人对出让合同履行过程等组织实施监管，出让人、受让人、监管人应共同遵守本协议相关内容。

**第三条** 本协议项下的出让宗地（宗地编号：\_\_\_\_\_）坐落于\_\_\_\_\_，四至范围为\_\_\_\_\_。宗地总面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），其中出让宗地面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），土地用途为\_\_\_\_\_。本协议项下土地其他情况以出让合同约定为准。

## 第二章 监管事宜

**第四条** 为确保本协议项下宗地严格按照出让合同约定进行土地开发利用和保护，本协议项下监管事项包括但不限于下列约定项目：

- （一）规划条件；
- （二）产业准入要求；

(三) 生态环境保护要求;

(四) 交地及开、竣工要求;

(五) 开发投资强度要求;

(六) 宗地建设配套要求:

养老、教育、医疗等保障性配套服务设施建设要求;

公共管理、公共服务、市政设施等配套项目建设要求;

企业内部行政办公及生活服务设施比例及面积;

保障性租赁住房建设套数及户型要求;

其他要求: \_\_\_\_\_;

(七) 延建要求;

(八) 投、达产及税收等要求;

(九) 土地增值收益调节金缴纳;

(十) 集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押等规定;

(十一) 集体经营性建设用地使用权收回、续期等规定;

(十二) 土地闲置认定;

(十三) 乡(镇)村公共设施和公益事业建设认定;

(十四) 原出让合同内容变更;

(十五) 其他要求: \_\_\_\_\_。

出让人和受让人接受监管的具体项目、监管要求、违约及整改、责任主体依据出让合同确定,并根据具体项目确定监管措施,具体内容以监管清单为准,见附件。

**第五条** 本协议监管期限与出让合同中土地使用权的期限一致,土地使用权的期限发生变化的,监管期限也随之

相应改变。

**第六条** 监管人的监管采取出让人或受让人主动申请监管为主，结合监管人主动监管的方式进行。

出让人或受让人主动申请监管是指出让人或受让人将合同履行情况及时告知监管人，监管人根据相关法律法规及政策文件要求，提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

监管人认为需要对合同履行情况进行核查或纠正整改的，监管人可采取主动核查，并向出让人或受让人提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

**第七条** 监管人可采取以下监管措施：

- 1.主动核查；
- 2.责令出让人或受让人纠正或整改；
- 3.将监管结果及时对外公布，涉及国家机密或商业秘密的除外；
- 4.视情节轻重，将出让人或受让人的违约行为记入诚信档案；
- 5.\_\_\_\_\_。

### 第三章 权利与义务

**第八条** 出让人和受让人有权按照本协议约定的内容、期限及方式等要求监管人履行监管职责，并拒绝监管人不符合本协议约定的监管要求。

**第九条** 出让人和受让人应按照出让合同、本协议的约定及相关法律法规及政策文件要求实施土地开发利用和保

护，并自觉申请和配合监管人根据相关法律法规及政策文件要求、出让合同和本协议所进行的监管。

出让人和受让人有义务如实提供情况和必要的资料，不得拒绝和阻挠监管。对出让人或受让人未按合同约定需要承担违约责任的，另一方当事人应向监管人提供相关凭证。

**第十条** 监管人有权按照本协议约定的内容、期限及方式等履行监管职责。在监管期限内，监管人有权根据具体情况，选择本协议约定范围内的监管方式和监管措施。

监管人有权对被监管人提交的情况或资料进行核查，认为提交的材料不符合要求的可要求其再行提交。

**第十一条** 监管人有义务为出让人和受让人在出让合同签订、履约等过程中提供必要的服务，并及时将监管情况告知出让人和受让人。

## 第四章 法律责任

**第十二条** 出让人和受让人履行出让合同过程中存在违约行为的应根据出让合同约定承担违约责任。

出让人和受让人不履行出让合同约定义务且拒不纠正或整改的，或违反本协议不申请不配合监管人监管的，应根据本协议的约定接受监管人按本协议第七条采取的监管措施，并承担相应的经济责任和法律责任。

**第十三条** 监管人未按本协议及时履行监管职责、告知义务，或违反本协议的约定滥用监管权造成出让人或受让人损失的，应赔偿出让人或受让人的实际损失。

**第十四条** 本协议三方当事人根据本协议承担违约责任，不影响有关部门依法追究其他相关法律责任。

## 第五章 不可抗力

**第十五条** 本协议三方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，可以免除违约责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第十六条** 不可抗力事件发生后，遇有不可抗力的一方应当在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，尽快（最迟不得晚于不可抗力事件结束后\_\_\_\_天内）向其他各方书面告知有关情况。不可抗力结束后\_\_\_\_天内，向其他各方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明，并协商具体处理办法。

## 第六章 适用法律及争议解决

**第十七条** 本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第十八条** 因履行本协议发生争议，由协议当事各方协商解决，协商不成的，按本条第\_\_\_\_\_项约定的方式解决：

（一）提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院提起诉讼；

（三）\_\_\_\_\_。

因仲裁或诉讼引起的仲裁费用、诉讼费用、评估拍卖费用、律师费用等相关费用由败诉方承担。

## 第七章 附 则

**第十九条** 本协议与出让合同配套使用，且自三方当事人签订之日起生效。出让人、受让人签订补充合同或变更调整出让合同的，亦应签定补充监管协议。

**第二十条** 本协议三方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知其余各方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

**第二十一条** 本协议和附件共\_\_\_\_页，以中文书写为准。

**第二十二条** 本协议的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第二十三条** 本协议未尽事宜，可由协议当事各方约定后作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

**第二十四条** 以出租等方式供应集体经营性建设用地使用权的，参照本监管协议执行。

**第二十五条** 本协议\_\_\_\_份，三方当事人各执\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：                      法定代表人（委托  
代理人）：

(签字)：

(签字)：

监管人（章）：

法定代表人（委托代理人）：

(签字)：

签订日期： \_\_\_\_年\_\_月\_\_日