

巴润宝拉格嘎查集体建设用地联营方案

赛汉塔拉镇巴润宝拉格嘎查

二〇二五年五月



巴润宝拉格嘎查集体建设用地联营（入股） 方案

赛汉塔拉镇巴润宝拉格嘎查拟与苏尼特右旗超用石油销售有限公司朱日和加油站建设项目以土地联营方式进行合作，涉及嘎查集体土地 8.994 亩。为做好集体建设用地联营工作，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》《内蒙古自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》，结合嘎查实际情况，制定本联营方案。

一、指导思想

坚持以新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕健全城乡发展一体化体制机制目标，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以夯实集体土地权能为基础，以建立兼顾国家集体、个人的土地增值收益分配机制为关键，以维护牧民土地权益、保障牧民公平分享土地增值收益为目的，探索集体建设用地联营方法和服务监管制度。

二、基本原则

（一）坚持“同地同价”原则。集体建设用地使用权联营（入股）中的土地价格及其最高年限，参照同类用途的国有建设用地标准执行。

(二)统筹兼顾原则。既要保证企业既得利益的同时，切实尊重牧民意愿，充分反映牧民利益诉求，实现好、维护好、发展好牧民土地权益，夯实集体经济组织基础，实现国家，集体，个人土地增值收益分配公平合理，使联营成果惠及广大牧民。

三、联营方式

根据《中华人民共和国土地管理法》第六十条规定，按照“同地同价”原则，巴润宝拉格嘎查集体建设用地 8.994 亩，计划采用嘎查集体建设用地使用权方式联营。

四、联营条件

(一)规划条件。依据苏尼特右旗自然资源局《规划设计条件书》，联营土地界址详见项目用地宗地图、面积 8.994 亩、用途为商业用地、容积率 ≤ 0.8 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、土地使用年限为 40 年。

(二)产业准入。依据《产业结构调整指导目录(2024 年本)》(中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 7 号)的规定，苏尼特右旗超用石油销售有限公司朱日和加油站建设项目不属于限制类、淘汰类；根据《国务院关于发布实施<促进产业结构调整暂行规定>的决定》(国发(2005)40 号)第十三条“《产业结构调整指导目录》由鼓励、限制和淘汰三类目录组成，不属于鼓励类、限制类和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定的，为允许类”的规定，项目建设符合国家产业政策。

(三)生态环境保护。依据锡林郭勒盟生态环境局苏尼特右旗分局《关于朱日和镇通往黄旗路口建设加油站是否需要办理环境影响评价手续的复函》，项目不涉及环境敏感区，无需办理环境影响评价手续。

五、联营资金及收益分配

(一)联营资金。以评估机构的评估价为基础，扣除调节金、补偿安置费、新增建设用地土地有偿使用费后的价格为联营资金。耕占税、契税等费用由企业支付。

(二)年支付额。根据土地收益、管理成本、土地使用年限等因素确定。

(三)调节金。为了建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障牧民公平分享土地增值收益，依据《苏尼特右旗人民政府关于以联营（入股）办理集体建设用地审批暂行规定》第九条的规定，苏尼特右旗人民政府对嘎查集体建设用地联营土地总价值的 50%收取土地增值收益调节金。调节金由财政部门负责征收。

六、合同的签订

根据最新土地调查成果，巴润宝拉格嘎查集体建设用 8.994 亩，依据苏尼特右旗国土空间总体规划和城乡规划，结合土地实际用途以及产业准入和生态环境保护要求等，编制集体建设用地联营方案，与企业签订《集体建设用地使用权联营合同》。

联营方案和《集体建设用地使用权联营合同》经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表的同意。联营宗地成交并经公示完毕后，交易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、交易价款支付、交地时间和开竣工期限、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、构筑物等处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并报属地苏木镇人民政府备案。其中：

(1)使用期限:40 年。

(2)联营方式:以委托企业管理方式。

(3)支付方式:以联营资金为基础，结合企业生产年限和土地使用年限一年一付的方式支付，两年付完。

(4)其他事项:将双方义务、责任(植被恢复、地质环境治理、环保要求等)，以及违约责任和解决争议的方法等约定好。

七、收益的收取和管理

(一)土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴旗财政，实行收支两条线管理。旗财政局负责征收，具体管理办法由旗财政局会同相关部门另行制定。土地增值收益调节金纳入地方一般公共预算管理，由旗财政局统筹安排使用，主要用于统筹城镇和牧区基础设施建设、牧区生态补偿、被征地牧民保障、风险基金等。

(二)牧区集体经济组织获得的牧区集体经营性建设用地联营增值收益，归牧区集体经济组织全体成员所有，主要用于牧区供水保障、牧区人居环境整治、牧区土地综合整治、村庄公共设施建设和管护、教育、文化和精神文明建设支出，以及与牧业牧区直接相关的山水林田湖草沙生态保护修复、以工代赈工程建设等。

(三)牧区集体经济组织取得的收益应按照牧区集体资金资产资源管理的有关规定，依法履行民主决策程序，将联营收益纳入农村集体资产统一管理，分配及使用情况纳入信息公开内容，接受审计监督和政府监管。