

东政发〔2021〕65号

东冶镇人民政府 关于加强农村集体土地资源使用管理的 意见（试行）

各村民委员会、镇直有关单位：

当前全镇农村经济不断持续发展，占用集体土地经营性建设用地等活动越来越多。在具体经营活动中，发现农村集体土地在使用过程中存在管理缺失、人情占地、租金收取不透明以及费用收取无依据等问题。甚至有的企业已倒闭，占用集体土地既不上交使用费，又不腾退土地恢复地形地貌，视集体土地私人化。为规范集体土地管理行为，促进农村集体土地的高效利用，切实提高集体土地使用效益。根据农村集体产权制度改革要求，特对农村集体土地使用提出如下指导意见：

一、农村集体土地使用管理的范围

依据土地管理法规定、土地利用总体规划、城乡规划等确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地以及临时（种养殖业用地、设施农用地等）审批的经营性生产的各类土地资源均纳入管理范围。

二、农村集体土地使用的类别和标准

土地是农村居民赖以生存的不可再生的宝贵资源，土地产生的经营效益是农村集体经济组织成员共同享有的经济收益。对占用农村集体土地的个人和企业必须坚持有偿使用的原则。使用费收取指导标准如下：

1、鼓励农村集体经营性土地入市交易，依法入市的农村集体经营性建设用地依据《阳城县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》的通知执行。

2、租赁期限在五年以下的占用集体土地进行采矿、加工、制造等生产经营的工矿企业占用费以每亩每年 3000 元-10000 元的标准交纳，租赁面积核准应包括厂房、车间、厂区内道路和其他一切实际使用面积为准（生产活动区域外的道路等不包括在内）。

3、经审批的设施农用地进行养殖的经营户土地租赁费以每亩每年 1000-3000 元标准交纳。农产品加工企业的土地租赁费以每亩每年 2000-3000 元标准交纳，其面积的计算以实际占用面积为准。

4、从事种植业（不破坏土地耕作层）的集体土地租赁费以每亩每年 500-800 元的标准收取，其面积以实际种植面积为准。

三、农村集体土地使用报批和管理

1、报批程序。为杜绝人情占地、占用费不透明和收取占用费无依据等问题，占用农村集体土地的企业和个人必须事先与村集体协商。引入的企业和项目必须符合法律规定和环保政策的要求并报镇政府同意后，依照重大事项流程化管理程序报批。

依法入市的农村集体经营性建设用地依据《阳城县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》的通知严格管理，完善相关手续，不得存在管理缺失等行为发生。

2、合同签订。经立项审批后，双方应签订书面占用合同协议。合同协议注明占用面积、占用年限、上交占用费金额及占用到期续签或退回占地等有关事项。无合同协议不得占用集体土地，合同到期退回占用的签约必须明确。到期占用不续签合同协议视为强行占用集体土地，通过有关程序依法收回。

3、合同管理。集体土地临时占用合同协议期限不得超过五年。签订合同要符合《农村土地承包法》《中华人民共和国合同法》的要求，须经法律顾问或律师事务所把关审定。合同到期如需占用应续签合同协议，如不需要占用，按合同协议有关规定，将占用的集体土地退回村集体。农村集体土地占用合同需经镇产权交易中心登记备案，并经经管站鉴证，也可进行法律公证。

四、农村集体土地使用的规范要求

为使农村集体土地使用管理规范化，杜绝占用集体土地私人化，维护村集体经济组织成员合法权利，对企业或个人占用农村集体土地进行全面清理。

1、占用土地。已签订合同协议，收费标准、合同期限、事后处置符合规定的按原合同执行。

2、占用土地。不符合规定的，应重新规范合同。存在显失公平、恶意串通损害国家、集体或第三方利益等违反《合同法》等相关法律规定的，应依法依规废止原合同协议，重新签订合同协议。

3、占用土地。生产项目已倒闭，不再上新项目的应依法依规收回。

4、占用土地。原生产项目已倒闭，计划再上新项目且符合政策规定和村里规划的，村集体同意后所占地应签订待产合同，占用费可适当减少，待产期不得超过2年，2年后仍不能生产的应依法依规收回。

五、鼓励农村集体土地资源优先入市经营管理，发展壮大集体经济。

改革完善农村集体产权制度，发展壮大农村集体经济，是改善农村基础设施、提升公共服务能力的重要途径，是夯实农村社会治理基础的重要举措。土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或个人使用，通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出租、赠与或者抵押等。同时鼓励农村集体土地资源以入股方式入股企业或新型经济主体进行经营。为确保土地收益，采取保底分红的方式进行入股。

六、农村集体土地使用费收益核算管理

1、加强土地收益的清缴工作。农村集体土地的占用费收益

属于全体村民共同所有，是农村集体经济的重要组成部分，是广大人民群众关心关注的主要经济收入，各村务必要将此项收入作为壮大集体经济收入的重要措施来重视，主动与各占地经营户签订土地租赁协议，保证集体土地资源的保值增值。

2、规范收入的核算使用。集体土地收入按全额纳入村级组织的帐内核算，坚决按照农村会计委托代理后的制度执行，村级组织在向占地企业收取占用费时必须由报账员直接办理，并出具合法有效的收款收据，付款单位和个人将应交款项转存村股份经济合作社银行账户，禁止任何人现金收取和侵占挪用。农村会计委托代理中心要严格按照会计核算制度核算土地占用费收益。一次性上交多年土地占用费的，要按年度进行核算使用，原则上不得超出本届年度。不得一次性将多年土地占用费收益作为当年收益进行核算使用。

3、本办法如与上级相关政策法规相抵触的，以上级政策法规规定为准。

东冶镇人民政府

2021年4月27日

东冶镇人民政府

2021年4月27日印发