

龙岩市自然资源局文件

龙自然资规〔2023〕7号

龙岩市自然资源局关于印发龙岩市 城镇开发边界外采矿用地保障 试点方案的通知

各县（市、区）人民政府，龙岩高新区（经开区）、厦龙合作区管委会：

《龙岩市城镇开发边界外采矿用地保障试点方案》经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



龙岩市城镇开发边界外 采矿项目用地保障试点方案

为深入贯彻落实《自然资源部关于做好采矿用地保障的通知》精神,按照国家和我省土地管理法律法规和政策规定,结合我市实际,现就做好城镇开发边界外采矿项目用地保障工作提出如下试点方案:

一、试点范围。列入十四五矿产资源总体规划且位于城镇开发边界外的矿产资源开采所需地面生产用地,参照《煤炭工业项目建设用地指标》规定范围,不仅包括“采矿用地”,还包括行政设施用地等其他用地,如选矿场、采场、工业广场、矿区内排土(渣)场、进场道路及附属设施等用地。

二、规划选址。采矿项目取得采矿许可证后,应及时将采矿权范围、拟选选矿场、工业广场、矿区内排土(渣)场、进场道路及附属设施等用地带位置坐标(平面)纳入国土空间规划重点项目安排表及“一张图”系统,并由项目所在地县级以上人民政府佐证说明,作为采矿用地符合规划的依据。选址要符合国土空间规划和“三区三线”要求,切实避让永久基本农田和生态保护红线,原则上在采矿权范围内。

三、详规和规划条件编制。在编制国土空间总体规划时,应将城镇开发边界外采矿用地片区划入特定功能区或已批的十四五矿产资源总体规划,作为详细规划编制的依据,也可依据依法批准的村庄规划办理选址和规划许可手续。根据采矿用地

所涉的选矿场、采场、工业广场、矿区内排土（渣）场、进场道路及附属设施等用地类型和相关规划技术标准，组织编制用地红线、容积率、层高等规划条件。

四、农转用报批。城镇开发边界外的采矿项目，涉及占用农用地（含未利用地）的，按批次项目申报农转用审批手续，报国务院或省人民政府审批；其中煤矿等能源类产业项目，确需征收农民集体所有土地的，依法申报办理征收土地审批手续。涉及占用耕地的，应按规定落实耕地占补平衡。采矿用地项目依法使用集体土地的，涉及土地及村民住宅、其他地上附着物和青苗等有关补偿、农户安置事宜由乡镇人民政府（街道办事处）牵头，组织采矿项目建设单位、集体经济组织（村委会）、农户等依法协商，可参照土地征收补偿标准，妥善做好相关补偿安置工作。

五、用地计划指标。对纳入国家重大项目清单，在按照现行规定办理建设用地审批手续时，由自然资源部直接配置建设用地计划指标。对未纳入国家重大项目清单，在按照现行规定办理建设用地审批手续时，使用以存量土地处置规模为基础核算的计划指标或复垦验收的存量采矿用地指标。鼓励地方政府和采矿企业对本企业本地区（省域范围内）依法取得的采矿用地进行复垦修复并使用腾退指标，也可对本地区历史遗留废弃采矿用地进行复垦修复并使用腾退指标，但新增建设用地面积不得高于复垦修复为农用地的面积。

六、权属和利益关系。城镇开发边界外煤矿等能源类采矿项目，依法办理土地征收手续后，符合划拨目录的可按划拨方式、符合协议出让条件的按协议出让供地。其他不符合征收情形的采矿项目，可以办理农转用审批手续后，按照《土地管理法》规定通过集体建设用地入股、联营，或者按照国家统一部署通过集体经营性建设用地入市等方式保障采矿用地合理需求。

采用农村集体建设用地联营（入股）的采矿项目，由农村集体经济组织（村委会）编制农村集体建设用地联营（入股）方案，并持农转用批文、村民会议或村民代表通过的书面文件，向所在地县级以上自然资源部门提出用地申请。所在地县级以上自然资源部门审核后，按照《土地管理法》规定的批准权限，报所在地县级人民政府批准用地，批文应体现集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的权利主体为联营（入股）企业等内容。

七、联营（入股）。农村集体经济组织（村委会）按照县级以上人民政府批准文件，与采矿企业正式签订集体建设用地使用权联营（入股）合同，并按合同要求提供建设用地。

联营（入股）合同应明确以下内容：1. 农村集体经济组织（村委会）以所涉集体土地的征地区片综合地价计算联营（入股）份额。被入股企业应根据以征地区片综合地价计算的权益和合同期折算每年应固定支付集体建设用地使用权相关费用（股权权益）；2. 除依法符合集体经营性建设用地入市条件进行

入市交易外，土地及地上建构筑物不得对外转让和抵押；3. 联营（入股）企业破产清算后，该集体建设用地无偿归还农村集体经济组织。联营（入股）的集体建设用地使用权，在合同规定的使用年限届满前，不得擅自收回集体建设用地使用权，但国家征收、乡（镇）村公共设施和公益事业建设需要使用土地且合理补偿除外；4. 待国家统一部署集体经营性建设用地入市后，对于原通过农村集体建设用地联营、入股方式的采矿项目，经合同双方协商一致，并经依法批准可转换为集体经营性建设用地入市的用地方式。

八、规划许可。联营（入股）企业需要利用采矿用地建设厂房、宿舍等地上建筑物的，向所在地县级以上自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

九、不动产登记。相关权利人根据《不动产登记暂行条例》等法规政策及联营（入股）合同，申请办理不动产登记。采用联营（入股）方式的，集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记至联营（入股）企业。地上建构筑物按房地一体原则实行统一登记。由于历史原因已经建设但未办理不动产权登记手续，且符合不动产登记历史遗留问题相关政策的，可按相关政策规定办理。对于采矿项目不符合不动产登记历史遗留问题处理范围，但经所在地县级以上人民政府批准联营、入股等用地手续的，可参照不动产登记历史遗留问题相关政策办理。

本方案从印发之日起实施，试行期为二年。

附件：

合同编号：_____.

集体建设用地使用权联营（入股）合同参考文本

本合同双方当事人：

甲方：_____；

统一社会信用代码：_____；

法定代表人：_____；

乙方：_____；

统一社会信用代码：_____；

身份证号码：_____；

委托代理人：_____

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建设用地联营（入股）方案已经甲方村民会议三分之二以上成员（三分之二以上村民代表）同意，并报经_____人民政府批准。

第三条 本合同项下宗地编号为_____，本合同项下宗地坐落于_____；界址为_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米）。

宗地的平面界址图见附件1。

第四条 甲方以本合同项下的集体建设用地使用权联营（入股）方式与乙方共同兴办 企业。

第五条 甲方同意在____年月____日前将土地交付乙方，并同意在交付土地时该宗地应达到本条第____项规定的土地条件，双方于交地时签订交地确认书：

（一）场地平整达到_____；周围基础设施达到_____；

（二）现状土地条件_____。

第六条 乙方同意以所涉集体土地的征地区片综合地价人民币大写 元（小写 元）计算联营（入股）份额。被入股企业应根据以征地区片综合地价计算的权益和合同期折算每年应固定支付集体建设用地使用权相关费用（股权权益）人民币大写 元（小写 元）。

第七条 本合同定金为人民币大写_____元（小写_____元），缴款日期____年____月____日，定金抵作联营费用（股权权益）。

第八条 甲乙双方应当按本合同约定申请办理不动产登记。

第九条 乙方同意利用本合同项下土地开发建设 项目，投资强度应当达到_____。

第十条 乙方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 市（县）人民政府自然资源主管部门确定的宗地规划条件（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_____。

乙方同意按产业准入和生态环境保护要求等，开发利用本合同项下宗地，具体要求见附件4、附件5。

第十一条 乙方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：

_____。

乙方同意上述配套项目建成后，按_____处理。

第十二条 乙方同意本合同项下宗地建设项目于_____年_____月日之前开工，建设期不超过_____个月。

第十三条 乙方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。在使用期限内，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）由甲方收回集体建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途手续，签订变更协议或重新签订集体建设用地使用权联营（入股）合同。

第十四条 本合同项下集体建设用地使用权属于 ， 办理不动产登记后，可以依法 。

第十五条 因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下宗地的，甲乙双方同意按照 方式处理。

第十六条 对联营（入股）的集体建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，甲方不得收回集体建设用地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设或国家征收，需要使用土地的；

（二）合同期满未续或乙方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；

第一种情形收回集体建设用地使用权的，甲方应当对乙方进行合理补偿，第二种情形连同地上建筑物（构筑物）无偿收回。

第十七条 本合同约定的使用年限届满，乙方需要继续使用本合同项下宗地的，至迟于届满前一年向甲方提交续期申请书，除为了公共利益需要收获土地或征收土地的，甲方应当同意续期。

第十八条 乙方同意按照本合同约定，按时支付集体建设用地使用权联营费用（股权权益），不能按时支付的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的万分之__向甲方缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付的，甲方有权解除合同，甲方并可请求乙方赔偿损失。

第十九条 甲方应当按照本合同约定按时交付土地。乙方延迟交付土地的，每延迟一日，甲方同意按___向乙方支付违约金。延期交付土地超过 60 日，经乙方催告后仍不能交付土地的，乙方有权解除合同，甲方同意双倍返还定金，并退还已经收取的集体建设用地使用权联营费用（股权权益）的其余部分，乙方并可请求甲方赔偿损失。

第二十条 甲乙双方当事人同意（其他违约责任约定）。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 本合同和附件共__页，以中文书写为准。

第二十五条 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

第二十六条 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。

第二十七条 本合同一式____份，双方各执____份，具有同等法律效力。

甲方（章）：
(章)：

乙方

法定代表人
(委托代理人)
(签字)：

法定代表人
(委托代理人)
(签字)：

签订日期：____年__月__日

抄送：省自然资源厅，市政府办公室。

龙岩市自然资源局办公室

2023 年 10 月 30 日印发
