

# 晋江市人民政府文件

晋政规〔2023〕15号

## 晋江市人民政府关于印发晋江市农村 集体经营性建设用地入市实施办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位：

《晋江市农村集体经营性建设用地入市实施办法》已经十四届市委全面深化改革委员会第十三次会议和市政府第30次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

晋江市人民政府

2023年8月14日

（此件主动公开）

# 晋江市农村集体经营性建设用地入市实施办法

为加强农村集体经营性建设用地利用管理，健全城乡统一的建设用地市场，稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市试点工作，根据《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号）、《自然资源部 福建省人民政府关于印发〈泉州市盘活利用低效用地试点工作方案〉的通知》（自然资发〔2022〕178号）、《中共泉州市委 泉州市人民政府关于印发〈泉州市推进盘活利用低效用地试点工作实施方案〉的通知》（泉委发〔2023〕6号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施办法。

## 一、总则

（一）本实施办法所称农村集体经营性建设用地，是指存量农村集体建设用地中，经控制性详细规划或村庄规划确定为工业、商业等经营性用途的土地。

（二）本实施办法所称农村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不变的前提下，使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以有偿方式发生转移的行为。

（三）中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本规定取得农村集体经营性建设用地使用权进行开发建设。

（四）市自然资源局要按照本规定负责做好本行政区域内的农村集体经营性建设用地入市工作，市发改、住建、财政、农业农村、生态环境、金融、税务、人行、银保监管组等部门配合做好有关工作。

## 二、入市条件

(一) 入市宗地必须是第三次全国国土调查及其年度变更调查成果的存量集体建设用地。

对于农村低效用地再开发项目涉及的边角地、夹心地、插花地等非建设用地，可以按规定办理农用地转用后，依据规划按集体经营性建设用地入市供地。

(二) 入市宗地必须符合国土空间规划，并经控制性详细规划或村庄规划确定为工业、商业、保障性租赁住房等用途。

(三) 入市宗地必须经依法登记，完成集体土地所有权登记，土地权属清晰，不存在权属争议。

(四) 入市宗地原则上应具备通水、通电、通路、土地平整等动工开发基本条件，并符合环保要求、符合产业规划。

(五) 未被司法机关查封或行政机关限制土地权利。

(六) 不在五年内改造、近期重点建设区域范围。

(七) 法律法规规定的其他条件。

## 三、入市主体

农村集体经营性建设用地入市主体为具备所有权身份的农民集体和依法代表行使所有权的农村集体经济组织。

(一) 农村集体经营性建设用地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权。

(二) 分别属于村内两个以上农村集体经济组织的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权。

(三) 属于镇农民集体所有的，由镇农村集体经济组织代表集体行使所有权。

## 四、入市方式

(一) 农村集体经营性建设用地入市参照同类用途国有建设用地的年限和交易程序，采取招标、拍卖、挂牌或者协议的

方式，在统一的交易平台公开交易。

（二）农村集体经济组织可将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权评估作价，以入股、联营等形式与其他单位或个人共同兴办企业。

（三）农村集体经济组织采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等方式供地，具体参照《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）文件执行。

## 五、入市程序

### （一）入市启动

由入市地块所属的农村集体经济组织提出入市初步方案，并参照我市“四议两公开”决策机制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的同意，形成入市决议。

### （二）入市审核

农村集体经营性建设用地入市经所在镇人民政府、街道办事处审核同意后提交市自然资源局，市自然资源局会同相关部门审核确认。

1. 市发改局负责审核产业政策要求。

2. 市自然资源局负责审核控制性详细规划或村庄规划要求，确认土地所有权，并出具规划条件。

3. 市水利局负责审核河道蓝线和水利工程管理与保护范围管控要求。

4. 泉州市晋江生态环境局负责审核环保准入要求。

5. 涉及文保、自然保护区等特殊情况的，由相关主管部门提出具体管控要求。

### （三）入市交易

1. 经审核同意的，由农村集体经营性建设用地入市主体向市自然资源局提交相关材料，并委托市自然资源局代理入市土地交易等有关事项，相关材料包括：

- (1) 入市申请书（详见附件 1）。
- (2) 入市交易委托书（详见附件 2）。
- (3) 集体经营性建设用地入市决议（详见附件 3）。
- (4) 土地所有权证明材料。
- (5) 其他需要提供的材料。

2. 市自然资源局对入市申请审核后，拟定入市方案报市人民政府审批。入市方案经市人民政府批复同意后，应在土地有形市场或者指定的场所、媒介发布信息，实行公开交易。交易结果应在农村集体经济组织事务公示栏、土地有形市场或者指定的场所、媒介进行公布，接受社会和群众监督。

3. 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租交易完成后，由市自然资源局与竞得人签订《晋江市集体经营性建设用地成交确认书》（详见附件 4）。

4. 农村集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》（详见附件 5），报市自然资源局备案。入市地块所在镇（街道）、经济开发区应与交易双方签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》（详见附件 6）。

5. 农村集体经营性建设用地入市交易应缴纳土地增值收益调节金并按税收规定履行纳税义务。竞得人应当缴纳城市基础设施配套费，具体参照晋江市城市基础设施配套费征收管理规定执行。

#### （四）登记发证

农村集体经营性建设用地入市交易完成后，应办理不动产登记。办理时应向市不动产登记中心提交如下资料：

1. 不动产登记申请书。
2. 申请人身份证明材料。
3. 《晋江市集体经营性建设用地成交确认书》。
4. 《集体经营性建设用地使用权出让合同》。
5. 《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》。
6. 地价款、土地增值收益调节金和税收缴纳证明。
7. 其他需要提供的资料。

## 六、收益分配及管理

(一) 农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。土地增值收益调节金，是指在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金实行差别化征收：

1. 按土地成交总价款区分不同用途计算。其中，工业用地、保障性租赁住房用地和其他类型用地按成交总价 15% 缴纳，商业用地按成交总价 30% 缴纳。

2. 属集中连片的（面积不小于 60 亩）农村集体经营性建设用地，由入市宗地所在镇（街道）会同农村集体经济组织进行成本核算并提供合法佐证材料。其中，工业用地、保障性租赁住房用地和其他类型用地可按入市土地增值收益 20% 缴纳，商业用地可按入市土地增值收益 50% 缴纳。

3. 原已办理集体土地使用权证的集体经营性建设用地采取协议出让方式入市的，应补交土地增值收益，并从土地增值收益中计提土地增值收益调节金。

土地增值收益=基准地价修正值×土地增值收益征收比例。  
各用途集体经营性建设用地土地增值收益征收比例如下：

（1）商业用地征收比例为 55%；

（2）工业用地、保障性租赁住房用地和其他类型用地征收比例为 30%。

土地增值收益调节金=土地增值收益×50%。

（二）入市后的集体经营性建设用地使用权发生转让的，应按原出让（出租）比例依法缴纳土地增值收益调节金及相关税费，即工业用地、保障性租赁住房用地和其他类型用地按转让价格 15%缴纳土地增值收益调节金，商业用地按转让价格 30%缴纳土地增值收益调节金。转让价格低于基准地价 80%的，市人民政府或属地镇人民政府（街道办事处）有优先购买权。

（三）土地增值收益调节金征收主体为市人民政府，由市财政局会同市自然资源局负责征收。市自然资源局根据合同和交易信息，核定调节金应交金额，开具非税收入缴款通知书，调节金直接纳入地方财政国库，由市财政局会同市自然资源局统筹安排使用。征收土地增值收益调节金工作经费应列入市财政预算。

（四）农村集体经济组织取得的入市收益应纳入农村集体资产统一管理，分配和使用情况纳入村务公开内容，接受政府相关部门和公众监督。

## 七、权益保障和监督管理

（一）入市主体应依据市人民政府发布的集体建设用地基准地价，并经有资质的评估机构评估，经集体决策确定入市地价，入市地价不得低于基准地价。同时，对招标标底，拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价以及相关保证金，也应实行集体决策。

（二）通过出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权在使用期限内可以转让、互换、出资、赠与或抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

（三）按出让、出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，受让（承租）人未按合同约定按时交纳土地价款（租金）的，农村集体经营性建设用地所有权人可以解除合同，收回土地使用权。

（四）因公共利益需要，政府依法对农村集体经营性建设用地实行征收的，经市人民政府批准后，农村集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以补偿，原则上参照政府征收补偿标准或经双方协商一致执行，但不得高于有资质第三方的市场评估价。

（五）农村集体经营性建设用地入市后，涉及改变土地用途的，必须经所有权人和市政府书面同意，重新签订合同，办理变更手续。产生土地增值收益的，应按规定缴纳土地增值收益调节金。

（六）市自然资源局根据控制性详细规划或村庄规划出具规划条件，未编制规划不得出具规划条件。村庄规划区的工业用地，未编制地块图则的，出具规划条件时，容积率不大于 3.0，建筑密度不大于 60%，有关建筑退让要求按晋江市建设用地规划管理相关规定执行，即低多层建筑退让用地红线不小于 3 米，高层建筑不小于 6.5 米。村庄规划区的其他类型用地，应编制地块图则，作为出具规划条件的依据。周边环境复杂且用地规模小的用地，为保证地块具有能独立开发建设条件，出具规划条件前，农村集体经济组织应委托有资质设计单位编制项目总平面设计方案。



(七) 农村集体经营性建设用地入市项目参照《中共晋江市委办公室 晋江市人民政府办公室关于印发<晋江市建设用地全流程监管实施方案>的通知》(晋委办明传〔2022〕42号)规定执行,入市交易双方与宗地所在镇(街道)签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》,对投资规模、产出效益、用途管制等事项进行监管。

## 八、附则

(一) 本实施办法由市自然资源局负责解释。

(二) 本文件自2023年8月31日起施行,有效期至2024年12月31日止。

- 附件:
1. 集体经营性建设用地入市申请书
  2. 入市交易委托书
  3. 集体经营性建设用地入市决议
  4. 晋江市集体经营性建设用地成交确认书
  5. 《集体经营性建设用地使用权出让合同》示范文本
  6. 《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

## 集体经营性建设用地入市申请书

晋江市自然资源局：

兹有位于\_\_\_\_\_的集体经营性建设用地，  
面积\_\_\_\_\_平方米，规划用途为\_\_\_\_\_。

该地块入市事项经\_\_\_\_\_集体经济组织民主决策同意，并  
已通过\_\_\_\_\_镇人民政府（街道办事处）和有关部门审核，  
现向你局提出入市申请。

\*\*\*\*\*

\*\*年\*\*月\*\*日

## 附件 2

# 入市交易委托书

晋江市自然资源局：

兹有我集体经济组织位于\_\_\_\_\_集体经营性建设用地，具备入市交易条件（产权清晰、符合控制性详细规划或村庄规划，符合产业政策、环保要求，符合“净地”出让条件），面积\_\_\_\_\_平方米，拟作为土地用途，特委托贵单位予以入市交易等相关事宜（包括地块评估、拍卖中介机构的选择等）。

\*\*\*\*\*

\*\*年\*\*月\*\*日

### 附件 3

## 集体经营性建设用地入市决议

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，\_\_\_\_\_在\_\_\_\_\_就位于\_\_\_\_\_的集体经营性建设用地有关入市事项召开村民代表(村民)会议，会议应到人数\_\_\_\_名，实到\_\_\_\_\_人，会议由\_\_\_\_\_主持。经充分讨论、现场表决，以\_\_\_\_\_票赞同，票反对，\_\_\_\_\_票弃权，形成决议如下：

一、该地块属(所有权人)所有，由(所有权人或委托)作为入市实施主体。

二、该地块评估、拍卖及入市交易相关事宜委托市自然资源局组织实施。

三、地块位置(四至)、面积为\_\_\_\_\_平方米，入市用途为(工业、商业等)。

四、入市方式采用(出让、出租、作价出资(入股))方式，使用年限确定为\_\_\_\_\_年，以交付土地之日起算。

五、入市交易采用(招标、拍卖、挂牌或协议)方式，起始价以自然资源局委托有资质评估机构评估价格并经集体决策确定；本地块入市设保留底价(不设则去掉)。

六、地块成交后，地价支付方式\_\_\_\_\_；

七、入市双方的权利义务、违约责任及使用权到期，地面建筑物、构筑物和其他附着物残值处置方式(无偿收回或折价

补偿)。

八、其他须集体研究决定的事。

记录人（签章）：

计票人（签章）：

参加会议人员（签章）：

附件 4

## 晋江市集体经营性建设用地成交确认书

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_（地点）组织集体经营性建设用地使用权拍卖（挂牌）出让，（竞得人）竞得编号\_\_\_\_\_地块使用权。现将有关事项确认如下：

该地块成交单价为每平方米人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_），总价为人民币（大写）（¥\_\_\_\_\_）。

竞得人交纳的竞买保证金，自动转作受让地块的定金。

\_\_\_\_\_（竞得人）应当于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前，持本《成交确认书》到\_\_\_\_\_（地点）与（集体经济组织或其代理人）签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》。不按期签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

本《成交确认书》一式\_\_\_\_\_份，拍卖（挂牌）人执\_\_\_\_\_份，竞得人执\_\_\_\_\_份。

特此确认。

出让人：\_\_\_\_\_（加盖公章）

拍卖（挂牌）人：\_\_\_\_\_（加盖公章）

竞得人：\_\_\_\_\_（加盖公章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件5

# 《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

# 集体经营性建设用地使用权出让合同 使用说明

一、《集体经营性建设用地使用权出让合同》包括合同正文、附件 1（出让宗地平面界址图）、附件 2（出让宗地竖向界限）、附件 3（市〈县〉自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件）、附件 4（市〈县〉发展改革主管部门确定的宗地产业准入要求）和附件 5（市〈县〉生态环境主管部门确定的宗地生态环境保护要求）。

二、本合同中的出让人为出让农村集体经营性建设用地使用权的农村集体经济组织。未设立村集体经济组织的，村民委员会可以依法代行村集体经济组织的职能。

三、出让人出让的土地必须是集体经营性建设用地。本合同以宗地为单位进行填写。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

四、本合同为示范文本，由自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定。合同签订前，双方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地自然资源主管部门咨询。

五、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定，约定内容应符合国家有关政策规定。合同双



方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

六、合同双方当事人应当结合具体情况选择本合同条款中所提供的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

七、本合同第五条中，出让宗地空间范围是以平面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。出让宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写；出让宗地的竖向界限，可以按照 1985 年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。高差是垂直方向从起算面到终止面的距离。如：出让宗地的竖向界限以标高+60 米（1985 年国家高程系统）为上界限，以标高 - 10 米（1985 年国家高程系统）为下界限，高差为 70 米。

八、本合同第六条中，宗地用途按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》相关规定填写。依据规划用途可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。属于同一宗地中包含两种或两种以上不同用途的，应当写明各类具体土地用途的出让年期及各类具体用途土地占宗地的面积比例和空间范围。

九、本合同第八条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。

十、本合同第十六条中，受让宗地用于工业项目建设的，可参照国家或省（区、市）有关规定执行。新出台的法律政策

对工业项目容积率、建筑密度等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第二十一条中，国家新出台的法律政策对改变土地用途有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十二、交易双方领取合同样本，互约条款后，在市（县）人民政府自然资源主管部门见证下正式签订合同，并现场拍照。

十三、以出租等方式供应集体经营性建设用地使用权的，参照本合同示范文本执行。

十四、本合同示范文本在入市试点地区试行。

十五、本合同由省、自治区、直辖市自然资源主管部门统一配置编号。

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》第四十条规定报市（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\_\_\_\_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，通过市（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市（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市（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。

分期支付集体经营性建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期出让价款时，同意按照以下第\_\_种方式，通过市（县）财政监管账户，向出让人支付利息：

1. 支付第一期出让价款之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的有效的一年期贷款市场报价利率。

2. \_\_\_\_\_。

**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市（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、出让价款缴入市（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，符合市（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 日向出让人提出延建申请, 经出让人同意延建的, 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，书面告知出让人和市（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，并报市（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，并由市（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，并由市（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，双方同意由市（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等开展评估认定，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，并同时报市（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）:

法定代表人（委托代理人）:

（签字）:

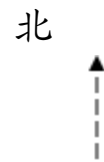
（签字）:

备案单位（章）:

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件 1

出让宗地平面界址图



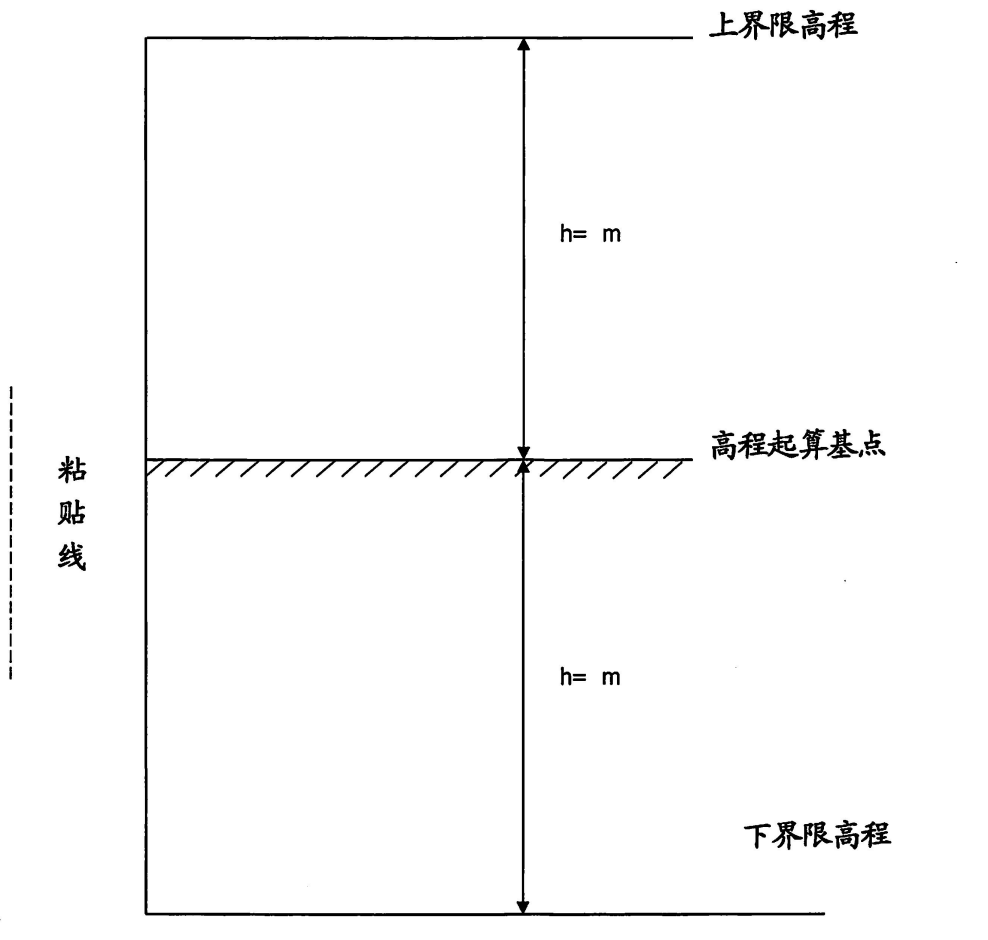
界址图  
粘贴线

---

比例尺：1: \_\_\_\_\_

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：

比例尺：1：

附件 3

## 市（县）自然资源主管部门确定的宗地规划条件



附件 4

## 市（县）发展改革主管部门确定的宗地 产业政策要求

附件 5

# 市（县）生态环境主管部门确定的宗地 生态环境保护要求

附件 6

# 《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

# 集体经营性建设用地使用权出让监管协议 使用说明

一、《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》包括协议正文和附件（监管清单〈样式〉）。经协议三方当事人约定同意后，可根据实际情况新增附件。

二、本协议与同一宗地相对应的《集体经营性建设用地使用权出让合同》配套使用。

三、本协议的监管人为出让宗地所在地的市（县）人民政府。

四、本协议为示范文本，由自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定。合同签订前，三方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；当事人对协议中的专业用词理解不一致的，可向监管人或当地自然资源主管部门咨询。

五、本协议文本中相关条款后留有空白行，供当事人自行约定或者补充约定，约定内容应符合国家有关政策规定。协议三方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。协议签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为三方同意内容。

六、协议三方当事人应当结合具体情况选择本协议条款中所提供的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

七、本协议示范文本在入市试点地区试行。

八、本协议由自然资源部和国家市场监督管理总局负责解释。

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：\_\_\_\_\_；

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：\_\_\_\_\_。

出让人：\_\_\_\_\_；

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：\_\_\_\_\_省（区、市）\_\_\_\_\_市（县）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

附件

## 其他监管内容

### 一、项目用地监管内容

(一) 产业类别要求: 受让人及其引进企业在本宗地上从事\_\_生产。受让人不得擅自调整和变更项目产业类别, 确因客观原因需要调整的, 必须重新提请进行准入评审, 经批准后再更改, 园区项目并报市园区办备案。

(二) 建设及投产要求: 本宗地的成交时间为\_\_年\_\_月\_\_日, 自土地成交之日起(园区项目自纳入晋江市级“四个一批”项目盘子起), 12个月内完成项目开工; 自开工之日起, 原则上24个月内完成项目全部竣工验收(列入晋江市级“四个一批”有招商需求的, 且用地面积100亩以上的项目允许分期建设, 项目总建设周期不超过60个月); 自竣工之日起, 6个月内项目投产。

(三) 投资规模要求: 至项目全部竣工验收之日, 受让人对本项目固定资产投资额(包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地价款等)不低于\_\_万元/亩(人民币或其他等值货币, 下同), 总投资额不低于\_\_万元。

园区项目全部竣工验收、投产时, 固定资产投资总额(含主体土建投资额以及设备投资额)不低于\_\_万元(人民币或其他等值货币, 下同)。

(四) 产出效益要求: ①本宗地项目投产后第一年产值应不低于\_\_万元/亩, 投产后第二年应不低于\_\_万元/亩, 投产后第三年应不低于\_\_万元/亩; ②乙方必须在项目属地依法纳税, 在

项目竣工投产后首个完整纳税年度亩均税收应不低于\_万元/亩，投产后第2个纳税年度亩均税收应不低于\_万元/亩，投产后第3个纳税年度亩均税收应不低于\_\_万元/亩。(乙方须提供税务部门出具的纳税证明)。

(五) 用途管制要求：受让人不得擅自将工业用地改为商业或其他非生产性用途，不得擅自在该宗地范围内建设商品房进行出售或以租代售。宗地红线四周应满足各类退让要求，不得设立临街店面（经申请批准，部分可作为企业展厅的除外）。

(六) 根据项目实际要求进行增减。

## 二、违约责任

(一) 产业类别违约责任：受让人违反本监管内容关于产业类别约定的，出让人、监管人有权要求受让人限期整改。受让人逾期不整改的，应按土地出让金总额的30%向出让人缴纳违约金。

(二) 开发建设违约：受让人因自身原因造成未按约定时间开工或竣工的，按《集体经营性建设用地使用权出让合同》约定条款处理。

(三) 投资规模违约：本项目固定资产投资未按时达到约定标准的，受让人须在一年内达到约定标准；一年后若无法达到，受让人每月须按约定投资总额与实际投资总额的差额部分的0.01%的标准，向出让人缴交逾期违约金，直至项目实际投资总额达到约定投资总额。

(四) 产出效益违约：从投产之日起，受让人在属地纳税总额未达到约定标准的，受让人须向监管人缴交实际纳税总额与本监管内容约定纳税总额的差额部分。逾期不缴交的，停止

受理新增要素供给申请，有关部门不再受理相关行政许可（安全生产、环境保护类许可除外）或给予优惠政策，监管人采取包括诉讼等措施追究违约责任。

（五）用途管制违约：受让人擅自改变土地用途或建筑使用功能，出让人督促受让人及时整改，对受让人逾期拒不整改的，出让人、监管人通知市自然资源局依法处理，有关单位均不核发受让人相关许可证照。

（六）受让人生产经营期间，受让人未严格执行各级相关安全生产、环境保护、节能减排等相关规定的，出让人、监管人有权责令受让人限期整改或停业整改。

### 三、其他事项

（一）本监管内容是《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》的附件，具有同等法律效力。

（二）本监管内容未尽事宜，可由《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》三方当事人协商后签订补充协议，补充协议具有同等法律效力。

### 四、相关解释、说明

（一）本监管内容中开工标准指“依法取得施工许可证后，需挖深基坑的，基坑开挖完毕；使用桩基的，打入所有基础桩；其他类型的，地基施工完成三分之一”。

（二）竣工指“完成竣工验收备案”，项目竣工后第七个月起即自动视为投产。

（三）纳税完整年度指每年1月1日起至12月31日，亩均税收按出让面积计算。

---

市有关单位：发展和改革局、科学技术局、工业和信息化局、公安局、民政局、司法局、财政局、住房和城乡建设局、农业农村局、林业和园林绿化局、水利局、商务局、市场监督管理局、金融工作局、城市管理局、行政服务中心管委会、泉州市晋江生态环境局、税务局、人行晋江市支行、银保监管组。

抄送：市委办、人大办、政协办、纪委办。

---

晋江市人民政府办公室

2023年8月14日印发

---