

石界庄村集体建设用地使用权联营方案

根据《中华人民共和国土地管理法》及《赤峰市松山区人民政府办公室关于印发〈关于以联营（入股）方式办理集体用地审批暂行规定〉的通知》（赤松政办发〔2024〕18号）文件精神，结合石界庄村实际，制定本方案。

一、联营土地基本情况

当铺地满族乡石界庄村委会以位于村东南 S205 省道西侧村集体土地（简称“联营土地”）使用权与赤峰神涌加油站联合经营新能源充电桩和燃气汽车加气改扩建项目。总用地面积 0.2258 公顷，合 3.387 亩（以勘测定界图为准）。土地权属来源为“赤峰市松山区使用阿鲁科尔沁旗 2020 年城乡建设用地增减挂钩巴拉奇如德项目区节余指标建新区第十一批次农村建设项目”，土地只转不征，集体土地所有权性质不变。该地块规划用地性质为公用设施营业网点用地，规划用地面积 2258 平方米，容积率 ≤ 1.0 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、绿地率 $\geq 10\%$ 、建筑限高 ≤ 12 米，机动车位 0.6 个/100 m²建筑面积。

二、产业准入及环境影响评估情况

该项目 2024 年 4 月 29 日取得松山区发展和改革委员会《变更项目备案告知书》（项目代码：2304-150404-04-01-318802），项目名称为“赤峰神涌加油站新能源充电桩和燃气汽车加气改扩建项目”，符合产业政策和市场准入标准。

经赤峰市生态环境局松山区分局审核，该项目不在内蒙古自

治区人民政府批复的集中式饮水水源地保护区范围内，符合环保要求。

三、联营方式及集体收益

1、村集体以集体土地使用权与赤峰神涌加油站联合经营，以土地补偿作为联营收益。赤峰神涌加油站独立办理手续、开发建设、经营项目，自负盈亏；村委会不参与企业经营管理，不参与经营收益分配，不阻碍其日常经营等。

2、办理用地审批手续前，由村委会负责组织依法收回土地承包经营权。收回土地承包经营权补偿标准执行《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新成果的通知》（内政办发〔2023〕92号）规定的区片综合地价标准。收回土地承包经营权所产生的补偿费、地上附着物补偿费、农用地转建设用地审批中涉及的相关税费等原则上由村集体经济组织支付。

3、因村集体无财力支付，收回土地承包经营权发生的土地补偿费 25.9671 万元（76,667 元/亩）和批转建设用地所产生的各项税费均作为村集体建设用地取得成本和土地开发支出由赤峰神涌加油站代为缴付，作为赤峰神涌加油站联营投入不再返还赤峰神涌加油站。

4、在供地阶段，区自然资源分局将委托第三方评估机构对该宗地进行评估，最终价格以区土地招拍挂领导小组会议集体决策通过为准。最终价格扣除土地增值收益后的金额依照村集体与

联营企业约定处理。如村委会主张其他村集体收益，由村集体与联营企业自行商议确定，确保村集体权益和联营企业权益均不受侵害。

5、区政府土地招拍挂领导小组批复，村委会与赤峰神涌加油站签订《集体建设用地使用权联营合同》后，赤峰神涌加油站向区财政、税务等部门足额缴纳各项税费，所缴纳的税费作为土地开发支出按照松山区人民政府有关政策执行，属于赤峰神涌加油站垫付资金部分，应予以返还。其中，土地增值收益金按照赤松政办发〔2024〕18号文件精神区政府征收47.21%的调节金后，剩余52.79%区政府一次性返还给村委会作为村集体联营收益，村委会通过“四议两公开”程序安排分配使用。

6、联营期限届满后集体建设用地使用权、地上建筑物、构筑物及其附属设施的处置以《集体建设用地使用权联营合同》约定或村委会与赤峰神涌加油站协商解决，如遇政策调整，以当时的国家法律法规及国家或者地方政府政策文件为准。

四、合作期限

合作期限最长不超出同用途的国有建设用地出让年限，具体期限以《集体建设用地使用权联营合同》约定的期限为准。

五、约束机制

1、本方案需经村民代表会议通过，报乡人民政府初审、区自然资源分局复核、松山区人民政府批复，在政府网站公告5个工作日后实施。

2、经区政府批复，区自然资源分局指导村委会与赤峰神涌加油站协商达成一致意见后签订《集体建设用地使用权联营合同》，明确具体合作条款、双方权利义务、土地收回及监督管理等事项。

3、本方案依据赤松政办发（2024）18号制定，如遇政策调整，以国家法律法规及国家或者地方政府政策文件为准。如村委会与赤峰神涌加油站签订的《集体建设用地使用权联营合同》不违背国家法律法规及国家或者地方政府政策文件的强制性规定，以《集体建设用地使用权联营合同》为准。

4、本方案经2025年3月2日石界庄村村民代表会议通过。

5、本方案2025年6月10日经赤峰市自然资源局松山区分局复核修订。

当铺地满族乡石界庄村民委员会

2025年6月12日