**附件2**

《广州市花都区农村集体经营性建设用地入市方案》

（参考模板）

广州市规划和自然资源局花都区分局监制

广州市花都区农村集体经营性建设用地使用权入市方案使用说明

一、《广州市花都区农村集体经营性建设用地使用权入市方案》包括方案正文、附件A（入市宗地平面界址图）、附件B（区规划和自然资源主管部门确定的宗地规划条件）、附件C（区发展和改革或区科技工业商务和信息化主管部门确定的宗地产业准入要求）、附件D（区生态环境主管部门确定的宗地生态环境保护要求）、附件E（农村集体经营性建设用地使用权入市项目招商方案）。

二、本方案的当事人为出让（出租）农村集体经营性建设用地权属相关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、本方案涉及的土地必须是集体经营性建设用地。本方案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、本方案为示范文本，由广州市规划和自然资源局花都区分局制定。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，可向广州市规划和自然资源局花都区分局咨询。

五、本方案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、省、市有关政策规定。协议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当事人同意内容。

六、当事人应当结合具体情况选择本方案条款中提供的选择性，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

广州市花都区农村集体经营性建设用地使用权入市方案

（示范文本）

第一章 总则

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》《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第100号）《广东省深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》（粤自然资发〔2023〕4号）等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，制定本农村集体经营性建设用地入市方案，入市方案名称： ；入市方案编号： 。

第二章 入市地块

（一）入市土地坐落： 。

（二）入市土地总面积大写 平方米（小写 平方米）。

（三）现状土地条件： ；地上建筑物或附着物： 。

（四）入市土地平面界址为东至 ；西至 ；南至 ；北至 。

（五）入市土地权属证号： 。

（六）集体土地使用权的权属人： 。

（七）入市土地及其地上建筑物权属人协商情况 。

（八）入市土地规划条件和红线范围按照 的控制要求执行。其中：

用地性质 ；建筑总面积约 平方米，用地总面积 平方米；容积率不高于 不低于 ；其他土地利用要求 。

第三章 入市交易

（九）交易平台：广州市公共资源交易平台

（十）交易方式：挂牌□ / 招标□ / 拍卖□

（十一）入市方式：出让□ / 出租□

（十二）委托交易人： 。

（十三）土地评估价格：人民币 万元，土地评估报告编号： 。

（十四）宗地入市起始价为人民币 万元，每平方米人民币 元。

（十五）起始价增加幅度为人民币 元。

（十六）交易保证金：人民币 万元。

（十七）入市年限： 年，自土地交付之日起计算。

（十八）宗地交易税费由相关法律、行政法规规定的相应主体承担。

（十九）投资强度等产业项目发展和用地准入要求：对于总占地面积＜50亩的农村集体经营性建设用地项目，由属地镇街审定；对于总占地面积≥50亩的农村集体经营性建设用地项目由属地镇街审核后提交花都开发区管委会（区招商办）审定。

（二十）成交地价款（或租金）按以下方式支付:

1.合同签订之日起 日内，一次性付清集体经营性建设用地使用权地价款 万元。

2.按以下时间和金额分 期支付集体经营性建设用地使用权地价款。第一期 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。

（二十一）交地时间： 。

（二十二）交地标准： 。

第四章 监督管理

（二十三）转让、转租、抵押要求：竞得人按照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，有权将本入市方案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，应当符合本条第 项规定的条件：

1.按照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；

2. 。

有下列情形之一的，竞得人不得将本入市方案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：

1. ；

2. ；

3. 。

（二十四）土地开发建设与利用要求：

1.本入市方案项下宗地用于工业项目建设，竞得人同意本入市方案项下出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批准、登记备案或双方当事人约定的金额人民币大写 元（小写 元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写 元）。本入市方案项下出让宗地建设项目的固定资产总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）。

2.本入市方案下宗地用于非工业项目建设，开发投资总额不低于人民币大写 元 （小写 万元）。年营业额不低于每平方米人民币大写 万元（小写 万元），创税率不低于每平方米人民币大写 万元（小写 万元）。

（二十五）宗地建设项目应在按上述交地标准交地后 个月内动工，动工后 年内完成项目建设。具体开工、竣工时间在合同中约定。

（二十六）违约责任：若竞得人有如下情况的，出让人（出租人）有权取消其竞得资格，且保证金不予退还：

1.竞得人拒绝签订《成交确认书》的；

2.因竞得人原因逾期日未签订集体经营性建设用地使用权入市项目投入产出监管协议、入市监管协议、交易合同的；

3.竞得人逾期日未按约定支付首期成交地价款或租金的；

4.其他违约责任按交易合同的约定执行。

（二十七）竞买申请人须按规定向指定账号一次性足额交纳交易保证金，不得由他人代交，不接纳现金方式存入。联合竞买的，由其中一位竞买申请人向指定账号一次性足额交纳交易保证金。

（二十八）其他要求：

1.延期开工处理办法:本入市方案项下出让宗地建设项目于土地交付之日起 个月内开工，于项目动工开发之日起 年内竣工。竞得人不能按期开工，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。竞得人并自行办理延期开工手续。

2.提前收回与补偿:在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：

①为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

②竞得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；

③竞得人因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；

④竞得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；

⑤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竞得人建设的建筑物、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竞得人补偿。

3.入市年限届满续期:使用年限届满，竞得人需要继续使用本入市方案项下宗地的，至迟于届满前一年向出让人（出租人）提交续期申请书，竞得人具有优先权。出让人（出租人）同意续期的，竞得人依法办理出让、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。

4.入市年限届满未获同意或没有申请续期:竞得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及竞得人建设的地上建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回。

5.入市用途等规划条件变更时处理办法:竞得人同意按照入市方案约定的土地用途、容积率等规划条件利用土地，不得擅自改变。

如在出让期限内，需要改变本方案约定的土地用途、容积率等规划条件的，双方应依法办理改变土地用途、容积率等规划条件手续，并签订集体经营性建设用地使用权出让合同变更协议。

第五章 集体收益分配安排

（二十九）入市收益分配方案：集体经济组织以《广州市花都区农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）》第三十五条为集体收益分配参考，制定入市收益分配方案。

附件A

入市宗地平面界址图

 北

**界 址 图 粘 贴 线**

比例尺：1：

附件B

区规划和自然资源主管部门确定的

宗地规划条件

附件C

区发展和改革或区科技工业商务和信息化主管部门确定的宗地产业准入要求

附件D

区生态环境主管部门确定的

宗地生态环境保护要求

附件E

农村集体经营性建设用地使用权入市项目

招商方案

一、竞投方的资格要求

1、具有独立订立合同的权利。

2、具有履行合同的能力，包括专业、技术资格和能力，资金、设备和其他物质设施状况，管理能力，经验、信誉。

3、没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结，破产的状态。

4、其他： 。

二、招商合作条件

1、竞买（竞投）人需为 企业（《广州市产业用地指南（2018年版）》《产业结构调整指导目录（2024年本）》和《市场准入负面清单（2022年版）》限制或禁止引入的产业除外）。

2、其他： 。

需承诺:1.项目建成后出租经营的，租赁期限不得超过20年，且未超过出让、出租约定年限减去已使用年限后剩余的使用年限。订立房屋租赁合同之日起三十日内，办理房屋租赁登记备案；2.项目不得用于商品房地产开发建设、住宅建设。

三、项目投入产出监管协议

**集体经营性建设用地使用权入市项目投入产出监管协议**

甲方： **（属地镇街）**

乙方：  **（竞得人）**

**一、用地基本情况**

土地权属单位名称：

合同编号：

土地坐落：

土地用途:

总用地面积（平方米）:

净用地面积（平方米）：

建筑面积（平方米）：

不动产权证：

规划文件：

准入产业类型：

**二、用地对应投资项目**

项目名称： （以下简称“本项目”）。

项目主要内容： 等。

投资规模：总投资额不低于 亿元（人民币，下同）。

预计年产值：不低于 亿元。

预计年税收：不低于 万元。

**三、乙方承诺：**

（一）乙方通过以下第 种方式投资建设本项目：

1.乙方在签订本协议之日起 / 日内，在广州市花都区注册成立独立核算的全资子公司或绝对控股（注册资本 / 元，以下简称“项目公司”），由项目公司负责本项目的建设、运营和管理，在花都依法依规缴纳相关税费，并在花都区开立对公结算账户，同时须将项目公司实际经营办公地设在花都区，以保证本项目产生的固定资产投资等经济数据纳入花都统计；

项目公司领取工商营业执照后30日内，乙方应于项目公司签订本协议权利义务的概括转让协议，将乙方在本协议书中除投入资金外的所有权利和义务均转让给项目公司（概括转让协议不得免除乙方在本项目的任何义务），乙方对项目公司受让的所有义务向甲方承担连带保证责任。

2.乙方负责本项目的建设、运营和管理，在花都已发依规缴纳相关税费，并在花都区开立对公结算账户，同时须将公司实际经营办公地设在花都区 （镇街），以保证本项目产生的固定资产投资等经济数据纳入花都 （镇街）统计。

3.其他： / 。

（二）乙方保证签订合同（合同编号 ）入市期限年内注册地址及办公地址不迁离花都区 （镇街），不改变在花都区纳税义务，不减少注册资本。

（三）乙方(含项目公司，下同)按照项目用地准入指标要求以及本协议第一条用地基本情况，在花都区投资、建设、经营本项目，并确保本项目符合环保、安全生产等各方面法律、法规、规章、行政规范性文件、政策和有关约定要求。

（四）乙方按照本协议第二条用地对应投资项目约定，在花都区投资、建设、经营本项目，并确保本项目符合环保、安全生产等各方面法律、法规、规章、行政规范性文件、政策和有关约定要求。

（五）乙方应立即办理项目施工相关手续，并按以下建设时序开发，达到花都产业规划和建设要求：

1.自签订合同之日起 个月内开工建设，并于 年 月底前完成合同项下整个地块竣工验收及 年 月底前验收投产。

2.其他除不可抗力影响外，以上开工、竣工时限不因任何理由(如设计变更、资金问题等)调整或顺延。

（六）乙方在本项目的投资强度不低于 元/平方米：

1.自协议签订之日起次年至投产年年产值不低于

万元，年纳税额不低于 万元；

2.投产第1年年产值不低于 万元，年纳税额不低于 万元；

3.投产第3年年产值不低于 万元，年纳税额不低于 万元；

（七）乙方通过公开竞投方式取得地块开发权利，应同时与甲方签订《项目投入产出监管协议》。

（八）非经甲方书面同意，乙方不得转让合同（合同编号： ）项下地块使用权，并不得通过股权转让、质押及其他导致实际控制权变更等方式变相转让合同项下地块使用权。

**四、违约责任**

（一）若乙方未兑现或违反本协议第三条规定，乙方应承担违约责任，则甲方有权收回乙方已获得的政府补助（奖励），并要求其承担甲方的相应损失，且不再享有花都区有关政策支持。乙方对项目公司的违约责任向甲方承担连带保证责任。

（二）若乙方未兑现或违反本协议第三条第（六）项规定，乙方应向甲方支付承诺税收差额标准（即税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额）的50%作为违约金归农村集体所有，用于基础设施建设、民生、教育、社会公益事业等工作，并由甲方统筹和监管该部分资金使用。甲方可通报违约行为，通报情形纳入企业信用信息档案。

（三）合同（合同编号： ）入市期限内，如乙方无故提前结束营运，乙方须按照本合同剩余入市期限支付本项目后续营运费（具体由农村集体委托合资质公司对本项目后续营运费进行核算，因核算所产生的一切费用由乙方承担）予农村集体。

**五、不可抗力**

（一）任何乙方因不可抗力不能履行本协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律法规规章另有规定的除外。任何乙方迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

（二）遇到不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一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。

**六、其他条款**

（一）本协议的订立、效力、解释、履行及其争议的解决等，均适用中华人民共和国法律。因履行本协议或与本协议有关的争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方可依法向甲方所在地法院提起诉讼。

（二）本协议未尽事宜，由双方另行协商，签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（三）本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为《 投入产出监管协议》之签署页）

甲方（盖 章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

乙方（盖 章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

 签订日期： 年 月 日

1. **其他内容**