

中宁县农村集体经营性建设用地使用权 作价出资（入股）、联营管理办法（暂行） （征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范中宁县集体建设用地使用权作价出资（入股）、联营行为，健全土地供应制度体系，有效保障产业项目用地需求，壮大集体经济，助推乡村振兴，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的农村集体经营性建设用地使用权是依法完成集体土地所有权确权登记，符合国土空间规划、相关产业政策及生态环境保护规定的建设用地。

第三条 本办法所称的农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）、联营，是指农村集体或集体经济组织作为作价出资（入股）、联营方将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权以评估方式确定的价格进行出资或入股的行为。

第四条 农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）、联营应坚持公开公平，诚实守信，平等协商，风险共担原则。

第二章 适用范围

第五条 申请使用集体建设用地的项目应为包括但不限于《关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自然资规〔2019〕3号）、《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）、《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《关于做好采矿用地保障的通知》（自然资发〔2022〕202号）等文件规定的养老服务设施、农村一二三产业融合发展、采矿、保障性租赁住房等项目，商品房开发等项目不能通过作价出资（入股）、联营方式使用集体经营性建设用地。

第三章 申请主体及申请条件

第六条 农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权作价出资（入股）、联营等形式共同举办企业的，在土地所有权人持有关批准文件按照规定申请办理集体建设用地使用权审批手续后，由入股、联营企业申请办理不动产登记。

第七条 作价出资（入股）、联营的集体经营性建设用地使用权应当满足以下条件：

（一）完成集体土地所有权登记，产权明晰、补偿到位、权属无争议、未出租或抵押，具备动工建设条件；

（二）未被司法机关、行政机关限制地上附着物权利的；

(三) 符合国土空间规划、产业规划、环境保护和安全生产等要求;

(四) 完成土地使用权收回和注销登记手续;

(五) 其他法律法规规定的情形。

第八条 土地所有权人申请办理集体建设用地使用权审批手续时, 应提供以下材料:

(一) 集体经营性建设用地使用申请书;

(二) 集体经营性建设用地使用权作价出资(入股)、联营合同;

(三) 村级会议民主决议的会议纪要、公示材料、公示照片等;

(四) 集体建设用地所有权证书或证明材料;

(五) 申请人身份证明(法人组织机构代码证、法人代表身份证明等);

(六) 乡(镇)人民政府出具的土地所有权人举办企业的证明文件;

(七) 勘测定界图(2000国家大地坐标);

(八) 涉及农用地转用的提供农用地转用批准文件, 涉及林地的提供林业部门相关意见;

(九) 其他相关材料。

第九条 规划许可

城镇开发边界范围内的集体建设用地参照国有建设用地办理建设工程规划许可。

城镇开发边界范围外的集体建设用地按乡村规划许可程序，办理乡村建设规划许可。

第四章 工作程序

第十条 农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）、联营应按以下流程进行：

（一）征求群众意见。入市主体先拟定农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）、联营初步方案，初步方案包括宗地位置、面积、用途、合作方的基本情况（含名称、经营范围、注册资本、企业类型、法人代表、资产负债情况、目前生产经营情况等）、合作方关于宗地的建设开发方案，拟成立新公司的概况（含经营范围、企业类型、注册资本、出资方式、拟任的法人代表等），方案需经本集体或集体经济组织三分之二以上成员或成员代表同意。

（二）审查初步方案。入市主体将初步方案报县自然资源局，由县自然资源局牵头对初步方案进行会审，出具审查意见。

（三）出具规划条件。入市主体向县自然资源局申请宗地规划资料，由县自然资源局出具宗地规划条件。

（四）宗地评估。入市主体委托中介机构依据出具的规划条件，对拟入市的宗地进行评估，其评估的地价原则上不得低于所在区域的基准地价。地上有建（构）筑物的，评估报告应包含土地和建（构）筑物评估价值事项。

（五）确定出资额。作价出资（入股）双方商定各自的出资额、出资方式以及相关手续的办理。

（六）拟订公司章程。入市主体和股东应根据《中华人民共和国公司法》等国家法律法规拟订公司章程，章程应明确新公司名称、经营范围、注册资本、股东名称、出资方式和出资额、股东的权利和义务、公司机构及其产生办法、职权、议事规则等。公司章程由乡（镇）政府聘请的法律顾问进行审查，办理公司注册登记时报县市场监管局备案。

（七）形成入市方案。入市主体编制宗地入市方案，并经权属主体三分之二以上成员或成员代表同意。宗地入市方案包括宗地位置、空间范围、用途、面积、使用年限、新公司基本情况（含名称、经营范围、注册资本、企业类型、法人代表、公司章程、股东的出资方式、出资额和出资日期、预计成立时间等）、宗地评估价格、非货币财产评估报告、作价出资（入股）金额及比例、股份收益及分配办法、土地和财产过户时间等内容。

（八）审查入市方案。由入市主体将入市方案报乡（镇）政府审核后，由县自然资源局提交至县人民政府进行集体审查，县人民政府作出用地批复，批准入股（联营）企业依法使用集体建设用地。

（九）审查通过的方案在宗地所在村、县自然资源局公示栏或网站上进行公示，公示时间不得少于7个工作日。

（十）签订合同。入市主体与股东签订农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）、联营合同。

（十一）成立新公司。作价出资（入股）、联营双方到县市场监管局办理新公司注册登记，新公司类型为有限责任公司。有限责任公司成立后，应当向全体股东签发出资证明书。

（十二）认缴出资额。股东以货币出资的，应当在约定时间将货币足额存入到新公司在银行开设的基本账户；股东以非货币财产出资的，应当提供合法、真实、有效的权属证明文件，由作价出资（入股）、联营双方在评估机构库中抽取有资质的中介机构出具价值评估报告，新公司成立后应当依法办理其财产权的过户手续。

（十三）土地登记。在其他股东出资额全部认缴完毕后，由入市主体缴纳土地增值收益调节金。新公司缴纳与契税相当的调

节金后，再由县自然资源局办理农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）、联营登记手续。

（十四）发布公告。土地登记完成后 7 个工作日内，将作价出资（入股）、联营信息在县自然资源局和区交易中心等网站进行公布，接受社会监督。

第十一条 涉及农用地转用等成本费用的，作价出资（入股）、联营企业应在县人民政府作出用地批复后的 5 个工作日内缴清相关费用，再办理规划许可手续和不动产登记手续。

作价出资（入股）、联营企业持县人民政府批准文件、入股（联营）合同、费用缴纳证明等材料，申请办理规划许可手续和不动产登记手续。集体建设用地使用权可以登记至作价出资（入股）、联营企业名下。涉及采矿用地的，作价出资（入股）、联营企业可依据县人民政府用地批复文件使用土地，批复文件设定有效期。

第五章 监督管理

第十二条 作价出资（入股）、联营双方应与乡（镇）人民政府签订监管协议，乡（镇）人民政府作为监管方。乡（镇）人民政府应按照监管协议约定的监管事项做好监督管理工作，充分保障土地所有权人和用地单位的合法权益。

第十三条 作价出资（入股）、联营的农村集体经营性建设用地使用年限不得超过同用途的农村集体经营性建设用地使用权的最高出让年限。

第十四条 县自然资源、发展改革、工业和信息化、生态环境、住建等相关行政主管部门按照职能分工，对投资强度、准入产业类别、建设标准和竣工验收、环境保护等实施监管。

县自然资源主管部门负责做好作价出资（入股）、联营地块的开发利用监管工作，监督作价出资（入股）、联营企业按时动工开发建设，逾期不建设或其他行为导致土地闲置的，县自然资源主管部门应当责令限期改正，并参照《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第三十八条、《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）等对闲置土地进行处置。

第十五条 土地使用权作价出资（入股）、联营登记主体发生变更的，应重新申报用地，提供股东会决议、土地所有权人三分之二成员或成员代表同意的相关资料等，并重新签订作价出资（入股）、联营合同和监管协议。未经土地所有权人同意，不得将集体建设用地使用权擅自转卖、转租、抵押融资等。

第十六条 涉及采矿用地的，县自然资源主管部门加强监督管理，督促作价出资（入股）、联营企业按照土地复垦方案、有关协议和相关规定，履行土地复垦义务。严把复垦修复质量关，

确保复垦修复形成的耕地及其他农用地质量达到土壤环境质量要求和相关安全利用标准。复垦修复为新增耕地的，应符合新增耕地核实认定的有关标准和要求；复垦修复为园地、林地、草地、湿地等其他农用地的，应符合国土调查地类认定标准。

第十七条 任何单位和个人在集体建设用地使用权审批管理过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用集体建设用地收益的，依法依规追究责任，构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。集体建设用地作价出资（入股）、联营不得损害土地权利人合法权益，不得从事房地产开发。

第六章 附 则

第十八条 本办法由县自然资源主管部门负责解释，自发布之日起至 2024 年 12 月 31 日有效，施行过程中与法律法规及上级政策不一致的从其规定。