

克什克腾旗人民政府文件

ᠭᠢᠰᠢᠬᠡᠭᠡᠳᠦᠭᠢ ᠲᠦ᠋ᠨᠢᠨᠭᠡᠳᠦ ᠰᠤ᠋ᠨᠠᠨᠢᠭᠤᠨ ᠰᠤ᠋ᠨᠠᠨᠢᠭᠤᠨ

克政字〔2024〕67号

克什克腾旗人民政府关于印发 《以联营（入股）方式办理集体用地 审批暂行规定》的通知

各苏木乡镇人民政府、街道管理办公室，旗直各委办局：

《以联营（入股）方式办理集体用地审批暂行规定》经2024年克什克腾旗人民政府第2次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，做好贯彻落实。

克什克腾旗人民政府

2024年6月14日



关于以联营（入股）方式办理 集体用地审批暂行规定

第一章 总则

第一条 为落实土地征收制度改革，规范以联营（入股）方式办理集体用地审批管理，保障农村集体建设用地所有者和使用者的合法权益，依据《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》《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《内蒙古自治区自然资源厅关于规范以联营（入股）方式办理集体用地审批程序的函》（内自然资函〔2023〕1027号）等法律规定，结合克什克腾旗实际，制定本暂行规定。

第二条 本暂行规定所称以联营（入股）方式办理集体用地审批，是指在《土地管理法》第四十五条征收范围规定之外的建设项目，在办理用地审批手续时，采用“只转用、不征收”的方式，依据《土地管理法》第六十条或第六十一条规定依法将集体农用地转为建设用地。

第三条 严格落实耕地保护制度，坚持土地资源节约集约用地的原则，尽量不占或少占用耕地。

第四条 进一步优化营商环境，加强土地资源要素保障，有效提升集体土地资源价值。

第二章 审批条件

第五条 拟以联营（入股）方式使用集体土地的建设项目须符合旗级国土空间总体规划及相关规划，符合产业准入要求和生态环境保护要求。

第六条 拟用于联营（入股）的农村集体土地须产权明晰，并已依法办理土地所有权登记；存量建设用地须依法办理集体建设用地使用权登记。

第三章 审批程序

第七条 申请。项目所在地苏木乡镇人民政府负责协调、组织农村集体经济组织向旗自然资源主管部门提交申请，旗自然资源局依据国土空间规划提出联营（入股）的集体建设用地规划条件，明确土地界址、面积、用途、开发建设强度、土地使用年限等。

第八条 编制方案。项目所在地苏木乡镇人民政府负责协调、组织农村集体经济组织依据规划条件、产业准入要求和生态环境保护要求等，编制农村集体建设用地联营（入股）方案，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的村民代表同意，并出具书面意见。方案须载明规划条件、产业准入要求和生态环境保护要求、集体收益分配安排等内容。

土地增值收益金，是指依据农村集体土地基准地价为基础（集体土地基准地价未制定的，参照国有土地基准地价），结合土地增值收益部分，旗自然资源局通过委托第三方土地评估机构评估价格，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农村集体经济组织以土地所有者身份将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内出让给土地使用者，以及取得农村集体经营性建设用地使用权的土地使用者将其土地使用权转让时，应向政府缴纳的费用。

以联营（入股）方式办理集体建设用地确定土地用途为工业用地的按土地增值收益的 41.43%征收调节金，商业服务业用地的按土地增值收益的 44.5%征收调节金。

土地增值收益调节金纳入地方一般公共预算管理，由旗财政部门统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。主要用于土地资源的保护和开发，暂不参照国有建设用地出让进行基金计提。

调节金征收相关工作经费列入旗财政预算。

以联营（入股）方式办理集体建设用地使用权交易方按合同支付价款、税费和调节金后，由自然资源主管部门按规定办理不动产登记手续。

调节金缴纳凭证是以联营（入股）方式办理集体建设用地办理不动产登记手续的要件。

农村集体经济组织以现金形式取得的土地增值收益，按照壮大集体经济的原则留足集体后，在农村集体经济组织成员之间公平分配。对以非现金形式取得的土地增值收益应加强管理，并及时在农村集体经济组织内部进行公示。

农村集体经济组织取得的收益应纳入农村集体资产统一管

理，分配情况纳入村务公开内容，接受审计、政府和公众监督。

集体土地所有权者取得的土地收益，由苏木乡镇集体经济组织的资产管理机构负责管理。主要用于发展农村经济、基础设施的投资和安置农民的就业和生活。

第九条 方案批复。农村集体经济组织应将农村集体建设用地联营（入股）方案报所在苏木乡镇人民政府初审，经苏木乡镇人民政府对宗地现状、权属状况、补偿情况和签订联营（入股）合同风险性等进行审查并出具意见后，报旗自然资源局复核，复核后报旗人民政府批复。

第十条 公示公告。农村集体建设用地联营（入股）方案经旗人民政府批准后，在政府网站进行公示公告，公告时间不得少于5个工作日。

第十一条 签订合同。公示公告结束后，农村集体经济组织与项目单位或个人签订《集体建设用地使用权联营（入股）合同》。合同内容应包括土地位置、用途、面积、规划条件、使用年限、产业准入要求、生态环境保护要求、开竣工时间、集体土地联营（入股）收益分成、双方违约责任等法律法规要求的相关内容。

第十二条 费用缴纳。办理用地审批手续前，由农村集体经济组织依法收回土地承包经营权。收回土地承包经营权所产生的补偿费标准不得低于区片综合地价标准。

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农村集体经

济组织支付。

农村集体经济组织无力支付上述费用的，可由使用联营（入股）土地的单位或个人代为缴付。

第十三条 农转用审批。农村集体经济组织向所在地的旗自然资源主管部门提出用地申请，填写《建设用地申请表》，并按规定提交相关资料。

旗自然资源主管部门组织编制的相关报件材料，报经同级人民政府审核同意后，由旗级人民政府向市人民政府呈报用地请示。

用地报件材料逐级上报审查、呈报有批准权的人民政府批准。

第十四条 土地供应。农用地转用审批完成后，农村集体经济组织获得集体建设用地使用权，以联营（入股）方式给项目建设单位或个人使用。

第十五条 备案及登记。农村集体经济组织与项目单位或个人持合同和补偿费用相关证明文件等到旗自然资源局备案。用地单位按程序申请不动产登记。

第十六条 土地收回。依法批准的联营（入股）农村集体建设用地，在使用土地合同期满前，原则上不得收回。

项目所在地苏木乡镇人民政府负责指导和监督农村集体经济组织依法履行集体土地使用权收回，并全流程协助集体经济组织办理方案编制、协议签订、土地增值收益调节金落实、档案管理等相关工作。

因公共利益等原因确需收回的，需本集体经济组织、使用单

位或个人同意，由农村集体经济组织与使用单位或个人签订收回协议后，报苏木乡镇政府审核、旗自然资源局审查后，由旗人民政府批准收回。在使用土地合同期满前收回土地的，农村集体经济组织需根据土地实际使用年限及开发土地成本等给予相应补偿。

第四章 监督管理

第十七条 联营（入股）使用土地的单位或个人，应按照法律法规有关规定和《集体建设用地使用权联营（入股）合同》有关条款确定的相关要求及规划条件进行开发利用。

第十八条 旗自然资源局负责对联营（入股）的集体建设用地的规划条件、开发建设强度等进行监督管理，对未按规划条件等进行开发建设的予以处罚。因国土空间规划调整等原因确需改变土地用途、变更容积率等规划条件的，联营（入股）使用土地的单位或个人应向旗自然资源局申请，经旗自然资源局审核同意后，报旗人民政府审批。

第十九条 旗人民政府负责对《集体建设用地使用权联营（入股）合同》的执行情况进行跟踪监督，确定合理的收益分配比例，切实保障农民合法权益不受损害，保障用地单位和个人稳定利用集体土地。

第五章 附则

第二十条 针对国家尚未出台集体用地联营（入股）相关规定，本暂行规定在实施过程中如进行必要修改，另行公布实施。

第二十一条 国家或上级有关部门关于集体建设用地联营

（入股）政策出台后，以上级法律法规及政策文件为准，本办法自行废止。

第二十二条 本办法自公布之日起 30 日后施行。