

巴林左旗人民政府文件

蒙古文：巴林左旗人民政府文件

左政发〔2024〕24号

关于印发《关于以联营（入股）方式办理集体用地审批的暂行规定》的通知

各苏木乡镇街道、各有关部门：

经旗人民政府同意，现将《关于以联营（入股）方式办理集体用地审批的暂行规定》印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。



关于以联营（入股）方式办理集体用地审批的 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）等文件规定，结合巴林左旗实际，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《中华人民共和国土地管理法》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《中华人民共和国土地管理法》第六十条及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的原则，尽量不占或少占用耕地。

第四条 深入优化营商环境，加强土地资源要素保障，有效提升农村土地资源价值。

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国土空间总体规划或村庄规划，符合产业政策相关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。未登记发证需本村集体经济组织与临宗地村集体经济组织出具权属无争议证明文件，并取得苏木乡镇人民政府、街道管理办公室权属无争议证明文件；存量建设用地须依法办理集体建设用地使用权登记。

第七条 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。

第三章 审批程序

第八条 项目申请。项目所在地苏木乡镇人民政府、街道管理办公室负责组织、协调农村集体经济组织向旗自然资源局提交申请，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。

第九条 方案编制。项目所在地苏木乡镇人民政府、街道管理办公室负责组织、协调农村集体经济组织依据规划条件、产业准入要求、生态环境保护、集体收益分配方案等，编制农村集体建设用地联营（入股）方案。各集体经济组织按照《中华人民共和国村民委员会组织法》相关规定，召开全体村民会议，经三分之二以上成员或者三分之二以上的村民代表同意后，出具书面意见。

旗人民政府要明确农村集体资产管理相关要求，进一步指导和规范农村集体资产管理行为，确保农村集体资产使用和分配公开、公平、公正，维护农村和谐稳定。

第十条 土地增值收益。土地增值收益是指依据农村集体土地基准地价为基础（农村集体土地基准地价未确定的，参照国有土地基准地价），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。

苏木乡镇人民政府、街道管理办公室会同旗直有关部门，按照农村集体资金资产资源管理的有关规定和以联营（入股）方式使用集体土地的资产管理指导意见，进行统一管理，保障农村集体资产使用和分配公开、公平、公正。农村集体经济组织取得的土地增值收益金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并接受监督。各集体经济组织依据《村民委员会组织法》相关规定，召开全体村民会议，若三分之二以上成员或者三分之二以上的村民代表同意，可留存土地增值收益金 10%以上，用于发展农村经济、基础设施、改善农民生产和生活条件。

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。

土地增值收益调节金根据《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）等文件要求，由旗财政局负责征收，经第三

方结合本地区实际测算，工业集体建设用地使用权土地增值收益调节金收取比例为土地增值收益金的 39.1%、商业集体建设用地使用权土地增值收益调节金收取比例为土地增值收益金的 49.5%，其他法律法规有规定的从其规定。

土地增值收益调节金、新增建设用地使用费原则上由村集体经济组织缴纳，经村集体经济组织与项目用地单位协商，也可以由项目用地单位缴纳。土地增值收益调节金纳入地方财政一般公共预算管理，资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行，主要用于占补平衡补充耕地、增减挂钩拆旧复垦、民生基础设施等项目建设。新增建设用地使用费由村集体经济组织或用地单位上缴旗自然资源局，旗自然资源局负责上缴旗财政，旗财政负责调入国库。

契税、农用地占用税由用地单位或个人一次性缴纳，由旗税务部门按规定收取。

第十二条 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、街道管理办公室初审，经苏木乡镇人民政府、街道管理办公室对宗地现状、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，由旗自然资源局复核后，报旗人民政府批复。

第十三条 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，在旗人民政府网站进行公示公告，并在转用土地村集体经济组织公示栏进行张贴公示并拍照存档备查，公告时间不得少于 5 个工作日。

第十三条 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。

第十四条 补偿费用。收回土地承包经营权所产生的补偿费用原则上不得低于区片综合地价标准，应按照剩余承包年限依据区片综合地价进行合理补偿。

收回土地承包经营权所产生的补偿费用、地上附着物补偿费用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，相应金额从联营（入股）价款中扣除。

第十五条 农转用审批。农村集体经济组织向旗自然资源局提出用地申请，填写《建设用地申请表》，并按规定提交相关资料。旗自然资源局组织编制的相关报件材料，经旗人民政府审核同意后，由旗人民政府向盟（市）级人民政府呈报用地请示。用地报件材料逐级上报审查、呈报有批准权的上级政府批准。

第十六条 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，可以联营（入股）方式给项目建设单位或个人使用。

第十七条 备案登记。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。

第十八条 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。

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，报苏木乡镇人民政府、街道管理办公室审核、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使用实际年限及开发土地投入成本等给予相应补偿。

第四章 监督管理

第十九条 以联营（入股）方式使用土地的单位或个人，应按照法律、法规要求和《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。

第二十条 苏木乡镇人民政府、街道管理办公室负责对联营（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，以联营（入股）方式使用土地的单位或个人应向旗自然资源局提出申请，报旗人民政府审批。

第二十一条 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，保障用地单位和个人稳定利用集体土地。

第五章 附则

第二十二条 国家或上级有关部门关于集体建设用地入市及联营（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。

第二十三条 本暂行规定由旗自然资源局负责解释，自 2024 年 8 月 26 日起实施。