常州市钟楼区集体建设用地使用权入股联营工作实施细则（试行）

为健全城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，优化集体建设用地供地方式，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国村民委员会组织法》等法律法规，结合钟楼区实际，现制定我区集体建设用地使用权入股联营工作实施细则，具体如下：

一、适用范围和条件

**（一）适用范围**

1、土地用途：工业、商业等经营性用地，应当优先支持农村一二三产业融合发展和保障性租赁住房用地，不得用于商品住房。

2、土地来源：优先使用存量集体建设用地，以及符合规划和产业发展要求的增减挂钩布局调整建新用地、农转用新增建设用地等。

**（二）基本条件**

1、完成集体土地确权登记，产权明晰、无权属争议。

2、符合国土空间规划，联营入股项目必须符合国家和省产业、生态以及安全等相关规定。

3、地块为净地，完成必要的前期开发，需要处理的地上建筑物、其他附着物产权和补偿已经处理完毕，具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件。利用存量房屋开展入股联营的，应当具备规划允许保留意见、房屋安全以及消防安全相关鉴定材料等。

二、实施方式

**（一）入股**

集体经营性建设用地入股，包含以下两类情形：

（1）集体经营性建设用地所有权人将一定年限的集体经营性建设用地提供给企业使用，根据对应年限的集体建设用地实际使用价值评估，获得企业相应价值的股份，并在合同中予以明确。集体建设用地使用权不发生转移，仍属于集体经济组织。入股期间，集体建设用地由企业实际使用，集体经济组织获得对应股份的分红收益。

（2）集体经营性建设用地所有权人以一定年限的集体经营性建设用地使用权作价，作为出资投入改组后的新设企业并取得股权。该土地使用权由企业持有，集体经营性建设用地的土地使用权作价出资形成的股权由集体土地所有权人享有。采取作价出资（入股）方式供应的与出让权利性质一致，在使用年期内经所有权人同意可依法转让、出租、抵押，但在土地转让或股份转让时应按照转让时点由转让方或转让的受让方补缴出让金。

**（二）联营**

集体经营性建设用地联营，是指集体经营性建设用地所有权人通过自主选择或市场1化方式确定联营方，将一定年限的集体经营性建设用地提供给该联营方使用，并采用合同约定双方权利义务的行为。联营双方可组建联营企业共同经营，也可以采用合同约定的其他联营方式。联营企业可以根据双方合同约定及批准文件使用相应的集体建设用地，但集体建设用地使用权不发生转移，仍属于集体经营性建设用地所有权人。

三、工作程序

**1、规范前期工作**

开展宗地勘测定界。依法申请取得规划条件，包括宗地的位置、面积、土地用途、开发强度、配套设施等要求。完成集体建设用地使用权价格评估。

**2、编制入股联营方案**

按照“公开透明、民主决策”的要求，履行集体内部民主决策机制，集体经济组织应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护等政策要求，编制集体建设用地入股（联营）方案，与意向土地使用者签订入股（联营）意向书，参照经营性建设用地入市要求形成集体经济组织决议。

入股（联营）方案、入股（联营）决议、收益分配、资金使用等事项，应当经本集体经济组织村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。落实财务公开和信息公示制度，切实保护集体经济组织成员的权利。

**3、依法审核管理**

村级集体相关决议材料报镇政府（街道办事处办）审核；镇级集体相关决议材料报区农业农村局审核。

集体经济组织凭区农业农村部门的审核意见等材料，向区自然资源主管部门申请办理集体建设用地使用手续。

区自然资源主管部门会同有关部门对是否符合国土空间规划（村庄规划）、用途管制、生态环境保护、产业准入要求、收益分配原则、权利义务等事项开展审核。

区自然资源主管部门编制集体建设用地使用呈报方案，报区政府批准，并由区政府出具同意供地的批复。

**4、签订合同**

由集体经济组织与用地者签订《集体建设用地使用权入股（联营）合同》，明确各方权责以及违约责任和处置方式等内容，并向区自然资源主管部门备案。入股联营双方签定合同时，同步与镇（街道）签订投资发展监管协议。

**5、依法确权登记**

合同签订后，具备不动产登记条件的共同举办企业或土地使用权人，可以向不动产登记机构申请集体建设用地使用权登记。依法利用集体建设用地建造建筑物、构筑物的，可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。

四、监督管理

**1、建立三方监管协议制度。**入股联营企业应按合同约定的相关权利义务进行土地开发、利用和经营。在入股联营合同基础上，本着平等、自愿、诚信、守约的原则，通过签订三方监管协议等方式，明确政府、集体经济组织与土地使用权人等各方权利和义务。

**2、加强开发利用监管。**严格国土空间用途管制，入股联营企业应当严格按照国土空间规划（村庄规划）确定的用途使用土地，按合同约定的相关权利义务进行土地开发、利用和经营，严禁擅自改变规划条件。构建联合监管机制，由有关部门按照“谁提出、谁监管”原则对合同、投资发展监管协议约定事项实施监管。

**3、严格产权管理。**土地使用权入股、联营登记主体发生变更的，应重新申报用地，并重新签订入股、联营合同和项目投资发展监管协议。未经土地所有权人同意，擅自转卖、转租集体建设用地使用权的，依据合同收回集体土地使用权。因公共利益需要征收土地的，由土地所有权人报区级人民政府批准后，可以提前收回土地使用权，并对相关权益人依法给予补偿。

五、附则

本实施细则自印发之日起至2027年9月30日有效，由区自然资源主管部门负责解释。后续国家或上级有关部门关于集体建设用地入股联营政策出台后，从其规定。