万府办〔2024〕4号

万宁市人民政府办公室

关于印发《万宁市农村集体经营性建设

用地使用权入股、联营工作

实施方案》的通知

各镇人民政府，兴隆华侨旅游经济区管委会，市政府直属各单位：

《万宁市农村集体经营性建设用地使用权入股、联营工作实施方案》已经市政府十六届市政府第48次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

万宁市人民政府办公室

2024年1月22日

（此件主动公开）

万宁市农村集体经营性建设用地使用权

入股、联营工作实施方案

为有效保障乡村振兴等项目用地需求，建立健全城镇开发边界线外项目用地供应配套政策，规范农村集体经济组织以集体经营性建设用地使用权入股、联营等形式与其他单位共同举办企业行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国乡镇企业法》《海南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作实施方案》《万宁市推进农村集体经营性建设用地入市试点工作实施方案》等有关法律法规，结合万宁实际情况，特制定本方案。

1. 适用范围

农村集体经营性建设用地使用权入股、联营是农村集体经济组织使用集体经营性建设用地以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业；也可保留集体经营性建设用地使用权人不变，与其他单位、个人入股、联营共同使用土地。新增的农村集体经营性建设用地只能采取上述入股、联营方式开发建设。

**（一）使用条件。**以集体经营性建设用地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业需满足以下基本条件：

1.符合国土空间规划、相关产业规划以及生态环境保护要求；

2.土地权属清晰，不存在权属争议，已办理集体土地所有权登记；

3.地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕，或经土地所有权人书面同意随土地一同入股、联营流转；

4.未被司法机关、行政机关限制土地权利；

5.法律法规规定的其他条件。

**（二）用地标准。**原则上参照国有土地的用地标准执行。

**（三）登记注册公司。**农村集体经济组织与其他单位共同举办企业的，村级集体经济组织按土地成交额及投资额与入股、联营资格竞得人确定股权占比，再向市场监督管理部门申请办理工商登记注册。利润分红方式可在公司章程中另行约定。为了最大限度保护村集体土地所有权人的利益，减少因企业亏损带来的风险，村集体经济组织可与企业签订固定收益合同，约定使用土地的收益。

**（四）其他规定。**部门职责、批后监管等参照《海南省集体经营性建设用地入市试点办法（修订稿）》执行。

1. 入股、联营方式

（一）农村集体经营性建设用地使用权入股、联营，原则上应当采用招标、拍卖和挂牌形式公开交易。未经公开交易或者未经批准采取协议方式交易的，农村集体经济组织与用地者不得私下签订入股、联营合同。

（二）农村集体经营性建设用地使用权入股、联营的最高年限，不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途出让的最高年限。

1. 公开交易程序

**（一）申请。**土地所有权人拟申请以集体经营性建设用地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，经村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表表决同意后，可以向所在地乡镇人民政府递交入股、联营申请书，并提交入股、联营表决书等相关材料，入股、联营申请书应当写明拟入股联营地块位置、权属、地上附着物等基本情况。

**（二）提出规划条件及要求。**乡镇人民政府对拟入股、联营地块的使用现状、，权属状况、地上附着物状况等进行初审后，出具初审意见。市自然资源和规划部门根据初审意见，依据国土空间规划提出拟入股、联营的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等，并会同市发展改革、生态环境等有关主管部门一并提出产业准入和生态环境保护等要求。产业项目应当参照《海南省产业用地控制指标》提出投资强度等控制性指标,原则上不得低于同类用途地块控制性指标的50%。相关意见要综合考量拟入股、联营地块所在村的依法管地用地水平和信用水平。

**（三）地价评估。**入股、联营主体委托有资质的单位对拟入股、联营地块进行地价评估。在市自然资源和规划部门的指导下，入股、联营主体根据地块评估价格、产业政策等因素，集体决策确定底价，并予以保密。底价不得低于入股、联营成本，不得低于国家和我省规定的相应国有建设用地出让最低价标准。入股、联营主体也可交由市自然资源和规划局委托有资质的土地评估机构进行地价评估。评估报告须按规定进行备案。

**（四）入股、联营方案编制。**入股、联营主体根据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制入股、联营方案。入股、联营方案应当包括但不限于以下内容：地块界址、面积、权属、交易方式、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用年限、交易方式(招标、拍卖、挂牌或协议)、土地价格、收益分配、土壤污染状况调查情况等内容。

**（五）入股、联营方案表决。**入股、联营方案应当经村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表表决，并依法形成表决资料。集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，入股、联营方案应当经乡镇党政联席会议或乡镇长办公会议集体研究决定。入股、联营决议应经集体经济组织事务公开栏公示，期限不少于十天。入股、联营方案经表决后，由入股、联营主体在入股、联营前不少于十个工作日将拟交易地块的入股、联营方案和决议等材料报市人民政府。

**（六）入股、联营方案审核核对。**市人民政府应当及时组织自然资源和规划、发展改革、生态环境、市场监管、相关镇（区）政府等有关主管部门和单位对方案进行研究，并在收到方案后五个工作日内提出意见。认为入股、联营方案符合规划条件、产业准入、生态环境保护要求和公平性竞争审查条件等的，市人民政府应当予以批复方案；认为不符合的，提出修改意见，入股、联营主体应当按照修改意见进行修改后再上报市政府审查。

**（七）公告及交易。**拟入股、联营的集体经营性建设用地以招标、拍卖、挂牌方式交易的，入股、联营主体可委托市自然资源和规划部门组织实施具体交易活动、编制交易文件，进入省级土地交易市场进行网上交易。交易公告应当在中国土地市场网、海南省公共资源交易服务中心网站、省自然资源和规划厅门户网站，以及本省主要媒体上发布。农村集体经营性建设用地入股、联营实行交易保证金制度，参照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（自然资源部39号令）执行。

**（八）签订成交确认书及公示。**土地成交后，入股、联营资格竞得人应当签订土地成交确认书。交易结果应当在集体经济组织事务公开栏和中国土地市场网、海南省公共资源交易服务中心网站、省自然资源和规划厅门户网站等进行公布，接受社会和群众监督。

**（九）签订书面合同和三方监管协议。**土地交易结束之日起20个工作日内，交易双方应当按照成交确认书的约定，按照国家合同示范文本签订书面合同，合同应载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的办法等，并报市自然资源和规划部门备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。

在签订书面合同的同时，本着平等、自愿、诚信、守约的原则，由交易双方、行业主管部门签订三方监管协议，明确政府和交易双方的权利和义务。

**（十）不动产登记。**交易双方应当依法缴纳相关税费，持入股、联营合同、土地增值收益调节金支付凭证以及纳税证明等向市不动产登记中心依法申请办理不动产登记。

农村集体经营性建设用地入股、联营后原则上应当以宗地为单位整体登记，不得擅自改变用途或分割转让转租，入股、联营合同另有约定的除外。

1. 土地增值收益调节金

（一）农村集体经营性建设用地使用权以入股、联营方式交易的，入股、联营主体应当缴纳土地增值收益调节金。

（二）土地增值收益调节金按照土地成交总价扣除土地取得成本及前期合理投入后的净收益的一定比例计提。原则上调节金按入市土地增值收益的20%-50%征收。入股、联营交易缴纳的土地增值收益调节金，市政府可根据入股、联营交易所在村集体的乡村振兴工作和产业发展情况，适当返还支持村集体用于乡村振兴和产业发展工作。

（三）入股、联营资格竞得人可以代入股、联营主体向市自然资源和规划部门指定的账户缴纳土地增值收益调节金。

1. 相关方职责
2. **市自然资源和规划局。**负责方案实施过程中的政策解读、过程指导、程序监督；审查入股、联营宗地情况及入股、联营方案；组织实施具体交易活动等。
3. **乡镇人民政府。**对拟入股、联营地块情况进行初审，负责监督入股、联营地块股权分红支付使用，确保农民基本利益得到实现；组织村级集体经济组织召开村民大会及相关协调会议；负责指导协调对接入股、联营地块交易双方后期举办企业、股权比例确定及运营管理等相关工作。

**（三）行业主管部门。**依据农村集体经营性建设用地开发利用要求，本着平等、自愿、诚信、守约的原则，由交易双方、行业主管部门签订三方监管协议，明确政府和交易双方的权利和义务；推动交易双方共办企业完成注册登记；负责指导协调共办企业后续经营管理等相关工作。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市法院，市检察院，市人武部，

各人民团体和民主党派市委，省驻万各单位。

万宁市人民政府办公室 2024年1月22日印发