资临空发〔2024〕36号

资阳市临空经济区管理委员会

关于印发《资阳市临空经济区农村集体建设用地使用权作价入股的管理办法（试行）》的

通 知

市临空经济服务中心，雁江镇、临江镇，各部门（分局）：

《资阳市临空经济区农村集体建设用地使用权作价入股的管理办法（试行）》已经第20次管委会主任会议审议通过，现印发给你们，请结合工作实际，认真遵照执行。

资阳市临空经济区管理委员会

2024年9月29日

资阳市临空经济区农村集体建设用地使用权

作价入股的管理办法

**（试行）**

第一章 总则

**第一条** 为加强农村集体建设用地管理，规范农村集体经济组织使用集体建设用地，维护农村集体建设用地所有权人和使用权人的合法权益，促进土地资源优化配置和高效集约利用，保障建设项目落地实施，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》等规定，结合临空经济区实际，制定本办法。

**第二条** 资阳市临空经济区域内的农村集体建设用地使用权作价入股公开征集开发企业，适用本办法。

**第三条 坚持严守底线原则。**使用农村集体建设用地，必须坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，必须严格执行国土空间规划和土地用途管制制度。要防止挖湖造景、毁林毁草等破坏自然风貌、污染环境行为，防止出现利用乡村项目实施非法集资、养老诈骗等法律法规禁止的情形。

**坚持严格准入原则。**使用农村集体建设用地，必须维护“三区三线”划定成果的严肃性，必须符合国土空间规划、生态环境分区管控和产业准入要求。重点保障农产品加工业、农产品流通业、乡村制造和手工艺品业、乡村休闲旅游业、乡村新型服务业、乡村新产业新业态等乡村产业用地。严禁以乡村产业融合发展为名使用集体建设用地开发商品住宅、别墅、公寓等房地产项目。

**坚持来源合法原则。**使用农村集体建设用地，必须要有合法来源。具体来源主要包括：最新年度变更调查为建设用地，且土地权属来源材料齐全的；第二次全国土地调查以及第三次全国国土调查为村庄范围内的建设用地，但缺失土地权属来源材料，按照《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）规定办理了审核、审定、批准手续的；国土空间规划确定为建设用地，办理了农用地转用审批手续的；按照国土空间规划对田、水、路、林、村实施综合整治，项目验收合格并批准可以在确定的位置使用节余建设用地指标的。

第二章 实施主体

**第四条**  农村建设用地土地使用权作价入股主体是拥有土地所有权的农村集体经济组织。

中华人民共和国境内的法人和其他组织，除法律另有规定者外，均可依照本办法相关规定取得临空经济区区域内农村建设用地使用权，进行土地开发、利用、经营。

第三章 实施流程

**第五条** 申请使用集体建设用地举办企业

（一）镇政府指导集体经济组织完善勘测定界成果、权属来源证明等文件，由集体经济组织向不动产登记部门申请办理集体建设用地使用权首次登记。

（二）市自然资源和规划局临空经济区分局（以下简称自然资源和规划分局）负责出具用地意见、规划设计条件，应包括宗地的坐落、空间位置、用途、面积、使用条件等内容。指导集体经济组织根据用地意见对拟入股宗地价值进行评估。

（三）社会事务局、镇政府等相关部门指导集体经济组织编制集体建设用地使用权入股实施方案，应将自然资源和规划分局出具的用地意见相关内容纳入；同时，明确合作方的资格条件（资产情况、验资报告等），拟设立公司的具体要求（经营范围、企业类型、注册资本、出资方式、占股比例、收益分配、拟任的法定代表人资格要求等），宗地入股期限和价格（不得低于集体建设用地区域基准地价、成本价和评估价三者的最高值），宗地利用产业发展规划、出资股权比例、收益分配等内容。指导集体经济组织编制集体建设用地使用权入股收益分配方案，指导集体经济组织召开集体经济组织成员（代表）大会，经三分之二以上成员（代表）同意后形成会议记录和决议，公示上墙，公示期时间不得少于7日。

（四）集体经济组织将公示无异议的集体建设用地使用权入股方案、收益分配方案及成员（代表）大会决议报镇政府初步审查。

（五）乡镇提请经济合作局牵头参照《资阳市临空经济区管理委员会关于印发〈资阳市临空经济区招商引资产业项目用地评估联席会议制度〉的通知》（资临空发〔2024〕12号）文件要求组织联席会商，申请出具产业准入条件和生态环境部门确定的宗地生态环境保护要求。镇政府会同行业主管部门社会事务局将初审后的集体建设用地使用权入股实施方案、收益分配方案等相关资料报经市临空经济区主任会议审议，出具同意集体建设用地作价入股的批复文件。

**第六条** 征集开发企业

以集体建设用地使用权作价入股形式公开征集开发企业的，应当进入资阳农交所采取招标、挂牌等方式公开征集开发企业（个人）。

（一）临空经济区管委会批准后，集体经济组织向资阳市农交所申请寻求集体建设用地使用权入股合作方，并委托资阳市农交所编制集体建设用地使用权入股挂牌文件。

（二）资阳市农交所实施挂牌，公告期20个天，竞价期10个工作日。挂牌成交结果于10个工作日内在交易平台公告，同时由集体经济组织在其所在地一并公示公告，公示期为7个自然日。

（三）竞得人与集体经济组织签订《集体建设用地使用权入股合同》，持有关批准文件向相关部门申请办理登记，经核准领取《企业法人营业执照》或者《营业执照》。

（四）镇政府与农村集体经济组织、举办的企业签订监管协议，并依据协议采取监管措施。

**第七条** 办理使用权转移登记

农村集体经济组织和竞得人及举办的企业持《集体建设用地使用权入股合同》、成交确认书、作价入股的批复文件、监管协议，依照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十四条规定，在缴纳相关税费后，向不动产登记部门申请办理集体建设用地使用权转移登记（转移登记权利人为举办企业,土地用途为规划条件明确的用途,土地年限参照国有土地规划用途年限，权利性质为作价入股）。

第四章 部门职责

**第八条** 资阳市临空经济区各部门，根据各自的职能职责做好集体建设用地作价入股相关工作。

**（一）乡镇。**负责监督管理农村集体经济组织；对土地权属、补偿安置情况进行说明，指导农村集体经济组织办理集体建设用地使用权首次登记；申请拟入股地块的规划条件、建设条件和产业条件；审查集体建设用地入股方案、收益分配方案；签订监管协议，做好项目促建以及后期的监管。

**（二）自然资源和规划分局。**负责对土地现状、国土空间规划情况进行审查，按程序出具规划条件及用地红线图，出具规划设计条件；指导集体经济组织对拟作价入股集体建设用地使用权价值进行评估；协助集体经济组织办理土地使用权首次登记和竞得人办理土地使用权转移登记；对宗地开发建筑风貌、建筑外观、建筑面积等涉及规划方案的内容进行审查。

**（三）社会事务局。**负责指导集体经济组织编制集体建设用地使用权入股方案和收益分配方案，主要涉及股权比例、股权变更、经营管理、收益分配等内容；指导集体经济组织管理农村集体经营性资产；指导集体经济组织召开村民会议。

**（四）建设局。**指导拟建项目办理报建手续，负责报建项目质量安全监督管理。

**（五）生态环境分局。**按照《四川省污染地块土壤管理办法》负责督促疑似污染地块使用权人对拟作价入股地块进行土壤污染调查，协调市生态环境局开展认定工作；对项目开发建设中涉及的环境影响进行监督检查，指导开发企业采用环保设施，避免环境污染。

**（六）经济和科技发展局、经济合作局、市场监管分局、行政审批局等部门。**负责对使用集体建设用地建设工业、文化、教育、旅游、体育、医疗、养老等项目，按程序出具产业条件，建立项目准入管理机制，实施项目准入审查；负责集体经济组织举办企业的审批、注册登记等工作。

**（七）其他部门。**按照职能职责履行集体建设用地使用相关管理责任。

第五章 其他事项

**第八条** 国家、省、资阳市对农村集体建设用地作价入股管理有新的规定，按新规定执行。

**第九条** 本办法条款与相关法律法规不一致的，按法律法规执行。

**第十条** 本办法自2024年10月8日起施行，试行期为2年。