

赤红政字〔2025〕5号

赤峰市红山区人民政府
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

各涉农镇街，区直有关委办局：

现将《以联营（入股）方式办理集体用地审批暂行规定》印发给你们，请结合工作实际，认真抓好落实。

2025年1月14日

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》《中华人民共和国村民委员会组织法》《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》《财政部 自然资源部关于延续实施农村集体经营性建设用地土地收益调节金政策的通知》（财税〔2023〕52号）《农村集体经营性建设用地土地收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号）《内蒙古自治区财政厅 内蒙古自治区自然资源厅转发关于延续实施农村集体经营性建设用地土地收益调节金政策的通知》《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）《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新成果的通知》（内政办发〔2023〕92号）《赤峰市人民政府关于公布赤峰市新一轮征地区片综合地价征收农用地以外的其他土地、青苗和地上附着物等补偿标准及土地补偿费和安置补助费的分配比例的通知》（赤政字〔2024〕35号）《内蒙古自治区行政规范性文件管理办法》（内蒙古自治区

人民政府令第 262 号) 相关内容, 结合红山区实际情况, 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 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红山区国土空间总体规划、乡镇国土空间规划或村庄规划, 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。项目所在地镇政府(街道办事处)负责协调、

组织涉地村委会向赤峰市自然资源局红山区分局提交申请，赤峰市自然资源局红山区分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、开发建设强度等。

第八条 编制方案。项目所在地镇政府（街道办事处）负责协调、组织涉地村委会依据规划条件、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，经村民会议（应当有本村十八周岁以上村民的过半数，或者本村三分之二以上户的代表参加，村民会议所作决定应当经到会人员的过半数通过；或经村民会议授权村民代表会议讨论决定）通过，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。

第九条 方案批复。项目所在地村委会将农村集体建设用地联营（入股）方案上报所在镇政府（街道办事处）初审，经镇政府（街道办事处）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，报赤峰市自然资源局红山区分局复核，复核后报红山区人民政府批复。

第十条 公示公告。农村集体建设用地联营（入股）方案经红山区人民政府批准后，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。公告公示结束后，项目所在地村委会（或农村集体经济组织）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，由红山区农牧水利局、林业和草原局等相关单位协助涉地镇政府（街道办事处）组织涉地村委会依法收回土地承包经营权。

收回土地承包经营权所产生的安置补助费不低于《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区新一轮征地区片综合地价调整更新成果的通知》（内政办发〔2023〕92号）规定标准；涉及青苗和地上附着物补偿费用不低于《赤峰市人民政府关于公布赤峰市新一轮征地区片综合地价征收农用地以外的其他土地、青苗和地上附着物等补偿标准及土地补偿费和安置补助费的分配比例的通知》（赤政字〔2024〕35号）规定标准；若涉及社会保障依据《关于进一步做好被征地农牧民已参保工作的通知》（内人社办发〔2017〕162号）执行。

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属地村委会（或农村集体经济组织）支付。属地村委会（或农村集体经济组织）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。项目所在地村委会向赤峰市自然资

源局红山区分局提出用地申请，填写《建设用地申请表》，并按规定提交相关资料。

赤峰市自然资源局红山区分局组织编制相关报件材料，报区政府审核同意后，由区政府向赤峰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，属地村委会（或农村集体经济组织）可将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。属地村委会（或农村集体经济组织）与项目单位或个人持合同和补偿费用相关证明文件等到赤峰市自然资源局红山区分局备案。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。

因公共利益等原因确需收回的，需经属地村委会、使用单位或个人同意，由属地村委会（或农村集体经济组织）与使用单位或个人签订收回协议后，报属地镇政府（街道办事处）审核、赤峰市自然资源局红山区分局审查后，由红山区人民政府批准收回。在使用土地合同期满前收回土地的，属地村委会（或农村集体经济组织）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 土地增值收益

第十七条 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，区自然资源分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。

第十八条 土地增值收益调节金。农村集体经营性建设用地使用权流入市场及该使用权在转让环节上，对土地增值收益应向政府缴纳的费用；以出售、交换、赠予、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，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 30.24%征收调节金；用途为商业服务业用地的按土地增值收益的 44.47%征收调节金。其他用途的农村集体经营性建设用地根据实际用途参照工业或商业服务业用途确定土地增值收益调节金比例执行。

第十九条 土地增值收益调节金的管理。土地增值收益调节金纳入地方一般公共预算管理，由区财政部门统筹安排使用，资金支付按照国库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红山区财政预算。

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，由赤峰市自然资源局红山区分局按

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不动产登记手续的要件。

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

村集体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，由属地镇政府（街道办事处）的村资产管理机构负责管理，主要用于本村集体的农村经济发展、基础设施的投资和安置农民的就业和生活。

第五章 监督管理

第二十条 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。

第二十一条 赤峰市自然资源局红山区分局负责对联营（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，规划执法部门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赤峰市自然资源局红山区分局申请，经审核同意后，由红山区人民政府审批。

第二十二条 红山区人民政府负责对《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。

第六章 附则

第二十三条 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规定内容为准，本暂行规定中与其相关内容自行废止。

第二十四条 该规定自发布之日起施行，有效期两年。

(此页无正文)