

永春县人民政府文件

永政规〔2024〕5号

永春县人民政府关于印发永春县农村集体建设 用地使用权入股（联营）工作实施意见 （试行）的通知

各乡镇人民政府，县直及省市驻永有关单位：

《永春县农村集体建设用地使用权入股（联营）工作实施意见（试行）》已经永春县政府常务会研究通过，现予公布，请遵照执行。

永春县人民政府

2024年8月8日

（此件主动公开）

永春县农村集体建设用地使用权入股（联营） 工作实施意见（试行）

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，规范农村集体建设用地使用权入股（联营）行为，壮大集体经济，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，结合我县实际，制定本实施意见。

一、定义及适用范围

（一）定义。农村集体建设用地使用权入股（联营）是指依据《中华人民共和国土地管理法》第六十条规定，农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的行为。

（二）适用范围。申请使用集体建设用地的项目应为《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自然资规〔2019〕3号）《自然资源部、国家发展改革委、农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）《自然资源部关于做好采矿用地保障的通知》（自然资发〔2022〕202号）文件规定的养老服务设施、农村一二三产业融合发展、采矿、保障性租赁住房等项目，商品房开发等项目不能通过入股（联营）方式使用集体建设用地。

二、申请主体、申请条件及申请材料

（一）申请主体。农村集体经济组织与其他单位、个人以土

地使用权入股（联营）等形式共同举办企业的，在土地所有权人持有关批准文件按照规定申请办理集体建设用地使用权审批手续后，由入股（联营）企业申请办理不动产登记。

（二）申请条件。申请使用的集体建设用地应当满足以下条件：

- 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。

（三）申请材料。土地所有权人申请办理集体建设用地使用权审批手续时，应提供以下材料：

- 1.集体建设用地使用申请书；
- 2.集体建设用地使用权入股（联营）合同；
- 3.村级会议民主决议材料（经本集体经济组织成员三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表讨论同意）；
- 4.集体建设用地所有权证书或证明材料；
- 5.申请人身份证明（法人组织机构代码证、法人代表身份证等）；
- 6.乡镇人民政府出具的土地所有权人举办企业的证明文件；
- 7.勘测定界图（2000 国家大地坐标）；
- 8.涉及农用地转用的提供农用地转用批准文件，涉及林地的

提供林业部门相关意见；

9.其他相关材料。

三、工作程序

（一）土地调查。土地所有权人组织查询所在地块的规划和权属情况；开展拟入股（联营）地块勘测定界；开展集体建设用地使用权价格评估，按规定进行备案；涉及农用地、林地的应完成有关审批手续，报批费用由土地所有权人承担。县自然资源局依据国土空间规划提出拟入股（联营）的集体建设用地规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等，县发改局、泉州永春生态环境局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。

（二）注册公司。农村集体经济组织与其他单位、个人共同举办企业的，应严格执行《福建省村集体财务管理条例》等规定，采取公开招标等方式确定入股（联营）对象。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。

（三）方案编制。土地所有权人与入股（联营）资格竞得人组织编制集体建设用地使用权入股（联营）方案。方案应包括宗地位置、面积、用途、使用年限、共同举办企业的基本情况等内容。入股（联营）方案应经本集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上成员代表同意，依法形成表决资料，并在本集体经济组织所在地公示不少于5个工作日。

（四）方案审核。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，出具初审意见并转报县政府。县政府组织自然资源、发改、生态环境等有关部门对方案进行研究，认为入股（联营）方案符合规划条件、产业准入、生态环境保护要求等的，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县政府审查。

（五）签订合同。入股（联营）方案经县政府审核通过后，土地所有权人与入股（联营）资格竞得人签订集体建设用地使用权入股（联营）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，并报县自然资源局备案。合同内容可参照示范文本（详见附件1）。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。作价入股、联营合作期限须经合作双方平等协商和民主决策，充分考虑产业生命周期和项目运营周期后商议确定，但不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限。

（六）土地供应。土地所有权人向县自然资源局申请办理集体建设用地使用权审批手续，按规定提交有关申请材料。符合条件的，县自然资源局应及时将集体土地使用方案提交县用地联席会议审议，审议通过的，由县自然资源局拟定《集体建设用地使用权供地方案》，连同相关材料报县政府批准。入股（联营）企

业持县政府批准文件、入股（联营）合同等材料，申请办理不动产登记手续。集体建设用地使用权可以登记至入股（联营）企业名下。涉及采矿用地的，入股（联营）企业可依据县政府用地批复文件直接使用土地，批复有效期 2 年，不再办理不动产登记手续。

四、监督管理

入股（联营）双方应与乡镇人民政府签订监管协议，乡镇人民政府作为监管方，监管协议内容参照示范文本（详见附件 2）。乡镇人民政府应按照监管协议约定的监管事项做好监督管理工作，充分保障土地所有权人和用地单位的合法权益。县自然资源、发改、工信、生态环境、住建等相关行政主管部门按照职能分工，对开发利用、投资强度、准入产业类别、建设标准和竣工验收、环境保护等实施监管。

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）合同和项目监管协议。未经土地所有权人同意，不得将集体建设用地使用权擅自转卖、转租、抵押融资等。

五、其他

本实施意见自 2024 年 8 月 8 日起施行，有效期至 2026 年 8 月 7 日止，由县自然资源局负责解释。施行过程中如遇法律法规及上级政策另有规定的，从其规定。

附件：1.集体建设用地使用权入股（联营）合同参考文本
2.集体建设用地使用权入股（联营）监管协议参考文本

附件1

合同编号：_____

集体建设用地使用权入股（联营）合同

（参考文本）

本合同双方当事人：

甲方（土地所有权人）：_____；

□统一社会信用代码：_____；

□法定代表人：_____；

□身份证号码：_____；

委托代理人：_____；

□统一社会信用代码：_____；

□身份证号码：_____；

联系地址：_____；联系电话：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

乙方：_____；

□统一社会信用代码：_____；

□身份证号码：_____；

委托代理人：_____；

□统一社会信用代码：_____；

□身份证号码：_____；

联系地址：_____；联系电话：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 本合同项下集体建设用地入股（联营）方案已经甲方村民会议三分之二以上成员（三分之二以上村民代表）同意，并报经永春县人民政府审批通过。

第三条 本合同项下不动产权证号为_____，宗地面积大写_____平方米（小写_____平方米）。其中入股（联营）宗地地块面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下宗地坐落于_____；界址为东至_____，西至_____，南至_____，北至_____；具体见宗地的平面界址图。

宗地的竖向界限以_____为上界限；以_____为下界限，高差为_____米。具体见宗地竖向界限。

土地用途为_____，使用年期_____年，自_____起始。

第四条 甲方以本合同项下的集体建设用地使用权入股（联营）方式与乙方共同举办企业，乙方同意以货币、技术等出资不少于_____万元。双方不成立新公司（或双方共同成立XXXX公司），由乙方（或XXXX公司）利用本合同项下集体建设用地进行生产经营活动。

共同举办企业经营范围为_____，注册资本为_____，企业类型为_____，法人代表为_____（身份证号：_____）。

第五条 甲方同意在_____年_____月_____日前将土地交付乙方，并同意在交付土地时该宗地应达到本条第_____项规定的土地条件，双方于交地时签订交地确认书：

（一）场地平整达到_____；周围基础设施达到_____；

（二）现状土地条件_____。

第六条 甲乙双方在履行本合同时，应遵循保障农村集体土地利益优先原则，以协议方式约定利益分配机制，并将利益分配机制写入公司章程。

第七条 本合同定金为人民币大写_____元（小写_____元），缴款日期_____年_____月_____日，定金抵作联营分红（股权权益）。

第八条 乙方（或双方及 XXXX 公司）同意利用本合同项下土地开发建设_____项目，投资强度应当达到_____。

第九条 乙方（或 XXXX 公司）可以依法申请办理不动产登记，本合同项下集体建设用地使用权属于_____。办理不动产登记后，经甲方同意后，集体建设用地使用权可以依法（抵押登记、融资等）。

第十条 因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下宗地的，甲乙双方同意按照_____方式处理。

（一）土地补偿费归甲方所有。

（二）甲方同意与乙方协商，并给予其公平补偿。

征收时，本合同项下宗地范围内由乙方（或 XXXX 公司）建设的附着物的补偿费归乙方（或 XXXX 公司）所有。

第十一条 对入股（联营）的集体建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，甲方不得收回集体建设用地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）乙方不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；

（三）因乙方经营不善导致共同举办企业破产、倒闭的；

（四）未经土地所有权人同意，擅自转卖、转租农村集体建设用地使用权的。

第（一）种情形收回集体建设用地使用权的，甲方应当对乙方进行合理补偿。

第十二条 土地使用权____年作价入股，自____年____月____日至____年____月____日，土地使用权到期未续期或项目终止后，甲方（土地所有权人）无偿收回集体土地使用权。本合同约定的使用年限届满，乙方（XXXX公司）需要继续使用本合同项下宗地的，届满前一年向甲方提交续期申请书，除为了公共利益需要收回土地或征收土地的，甲方应当同意续期。

第十三条 乙方（双方及XXXX公司）同意按照本合同约定，按时支付集体建设用地使用权联营分红（股权权益）。乙方（XXXX公司）不能按时支付的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的万分之____向甲方缴纳违约金，延期付款超过60日，经催交后仍不能支付的，甲方有权解除合同，甲方并可请求乙方赔偿损失。

第十四条 甲方应当按照本合同约定按时交付土地。甲方延迟交付土地的，每延迟一日，甲方同意按____向乙方支付违约金。

延期交付土地超过 60 日，经乙方催交后仍不能交付土地的，乙方有权解除合同，甲方同意双倍返还定金，并退还已经收取的集体建设用地使用权联营分红（股权权益）的其余部分，乙方并可请求甲方赔偿损失。

第十五条 甲乙双方当事人同意（其他违约责任约定，比如乙方出资和生产经营方面违约等约定）_____。

第十六条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第十七条 因履行本合同发生争议，双方应协商解决，协商不成的，按本条第_____项约定的方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院提起诉讼_____。

第十八条 本合同自双方签订之日起生效。本合同双方名称、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知对方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

第十九条 本合同和附件共_____页，以中文书写为准。

第二十条 本合同的价款、金额、面积等事项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第二十一条 本合同未尽事宜，可另立补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十二条 本合同一式_____份，双方各执_____份，一份报县自然资源主管部门备案，具有同等法律效力。

甲方（章）:

乙方（章）:

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）:

（签字）:

备案单位（章）:

签订日期：_____年___月___日

附件 2

协议编号：_____

集体建设用地使用权入股（联营）监管协议

（参考文本）

甲方(土地所有权人): _____ ;
□统一社会信用代码: _____ ;
□法定代表人: _____ ; 身份证号码: _____ ;
委托代理人: _____ ;
□统一社会信用代码: _____ ;
□身份证号码: _____ ;
联系地址: _____ ; 联系电话: _____ ;
开户银行: _____ ; 账号: _____ 。

乙方: _____ ;
□统一社会信用代码: _____ ;
□法定代表人: _____ ; □身份证号码: _____ ;
委托代理人: _____ ;
□统一社会信用代码: _____ ;
□身份证号码: _____ ;
联系地址: _____ ; 联系电话: _____ ;
开户银行: _____ ; 账号: _____ 。

监管人: 永春县 _____ 乡(镇)人民政府;
□统一社会信用代码: _____ ;
□法定代表人: _____ ; 身份证号码: _____ ;
委托代理人: _____ ;
□身份证号码: _____ ;
联系地址: _____ ; 联系电话: _____ ;
开户银行: _____ ; 账号: _____ 。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经本协议三方当事人协商一致，在《集体建设用地使用权入股（联营）合同》（合同编号：_____）、集体建设用地使用权供地方案基础上，依据集体建设用地使用权入股（联营）方案签订本协议。

第二条 为实现土地节约集约利用，入股（联营）合同双方当事人一致同意由本协议约定的监管人对入股（联营）合同履行过程等组织实施监管，甲方、乙方、监管人应共同遵守本协议相关内容。

第三条 本协议项下的宗地（不动产权证号：_____）坐落于_____，四至范围为_____。宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中入股（联营）宗地面积大写_____平方米（_____平方米），土地用途为_____。本协议项下土地其他情况以入股（联营）合同约定为准。

第二章 监管事宜

第四条 为确保本协议项下宗地严格按照入股（联营）合同约定进行土地开发利用和保护，本协议项下监管事项包括但不限于下列约定项目：

- （一）规划条件；
- （二）产业准入要求；
- （三）生态环境保护要求；
- （四）交地及开、竣工要求；

(五) 开发投资强度要求;

(六) 宗地建设配套要求:

- 养老、教育、医疗等保障性配套服务设施建设要求;
- 公共管理、公共服务、市政设施等配套项目建设要求;
- 企业内部行政办公及生活服务设施比例及面积;
- 保障性租赁住房建设套数及户型要求;
- 其他要求: _____;

(七) 延建要求;

(八) 投、达产及税收等要求;

(九) 联营分红(入股权益)支付;

(十) 集体建设用地使用权转让、出租、抵押等规定;

(十一) 集体建设用地使用权收回、续期等规定;

(十二) 土地闲置认定;

(十三) 乡(镇)村公共设施和公益事业建设认定;

(十四) 原入股(联营)合同内容变更;

(十五) 其他要求: _____。

甲方和乙方接受监管的具体项目、监管要求、违约及整改、责任主体依据入股(联营)合同确定,并根据具体项目确定监管措施。

第五条 本协议监管期限与入股(联营)合同中土地使用权的期限一致,土地使用权的期限发生变化的,监管期限也随之相应改变。

第六条 监管人的监管采取甲方或乙方主动申请监管为主,结合监管人主动监管的方式进行。

甲方或乙方主动申请监管是指甲方或乙方将合同履行情况及时告知监管人,监管人根据相关法律法规及政策文件要求,提出监

管意见，并视情况采取相应监管措施。

监管人认为需要对合同履行情况进行核查或纠正整改的，监管人可采取主动核查，并向甲方或乙方提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

第七条 监管人可采取以下监管措施：

- 1.主动核查；
- 2.责令甲方或乙方纠正或整改；
- 3.将监管结果及时对外公布，涉及国家机密或商业秘密的除外；
- 4.视情节轻重，将甲方或乙方的违约行为记入诚信档案；
- 5._____

第三章 权利与义务

第八条 甲方和乙方有权按照本协议约定的内容、期限及方式等要求监管人履行监管职责，并拒绝监管人不符合本协议约定的监管要求。

第九条 甲方和乙方应按照入股（联营）合同、本协议的约定及相关法律法规及政策文件要求实施土地开发利用和保护，并自觉申请和配合监管人根据相关法律法规及政策文件要求、入股（联营）合同和本协议所进行的监管。

甲方和乙方有义务如实提供情况和必要的资料，不得拒绝和阻挠监管。对甲方或乙方未按合同约定需要承担违约责任的，另一方当事人应向监管人提供相关凭证。

第十条 监管人有权按照本协议约定的内容、期限及方式等履行监管职责。在监管期限内，监管人有权根据具体情况，选择本协

议约定范围内的监管方式和监管措施。

监管人有权对被监管人提交的情况或资料进行核查，认为提交的材料不符合要求的可要求其再行提交。

第十一条 监管人有义务为甲方和乙方在入股（联营）合同签订、履约等过程中提供必要的服务，并及时将监管情况告知甲方和乙方。

第四章 法律责任

第十二条 甲方和乙方履行入股（联营）合同过程中存在违约行为的应根据入股（联营）合同约定承担违约责任。

甲方和乙方不履行入股（联营）合同约定义务且拒不纠正或整改的，或违反本协议不申请不配合监管人监管的，应根据本协议的约定接受监管人按本协议第七条采取的监管措施，并承担相应的经济责任和法律责任。

第十三条 监管人未按本协议及时履行监管职责、告知义务，或违反本协议的约定滥用监管权造成甲方或乙方损失的，应赔偿甲方或乙方的实际损失。

第十四条 本协议三方当事人根据本协议承担违约责任，不影响有关部门依法追究其他相关法律责任。

第五章 不可抗力

第十五条 本协议三方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，可以免除违约责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第十六条 不可抗力事件发生后，遇有不可抗力的一方应当在

力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，尽快（最迟不得晚于不可抗力事件结束后____天内）向其他各方书面告知有关情况。不可抗力结束后____天内，向其他各方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明，并协商具体处理办法。

第六章 适用法律及争议解决

第十七条 本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第十八条 因履行本协议发生争议，由协议当事各方协商解决，协商不成的，按本条第_____项约定的方式解决：

- （一）提交_____仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向人民法院提起诉讼；
- （三）_____。

因仲裁或诉讼引起的仲裁费用、诉讼费用、评估拍卖费用、律师费用等相关费用由败诉方承担。

第七章 附 则

第十九条 本协议与入股（联营）合同配套使用，且自三方当事人签订之日起生效。甲方、乙方签订补充合同或变更调整入股（联营）合同的，亦应签订补充监管协议。

第二十条 本协议三方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起15个工作日内以书面形式告知其余各方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

第二十一条 本协议和附件共_____页，以中文书写为准。

第二十二条 本协议的价款、金额、面积等事项应当同时以大、

小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第二十三条 本协议未尽事宜，可由协议当事各方约定后作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

第二十四条 本协议____份，三方当事人各执____份，一份报县自然资源主管部门备案，具有同等法律效力。

甲方（章）：

乙方（章）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

监管人（章）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

签订日期：____年____月____日

永春县人民政府办公室

2024年8月8日印发
