

许昌市人民政府办公室文件

许政办〔2025〕1号

许昌市人民政府办公室 关于印发许昌市农村集体建设用地使用权入股 (联营) 使用土地办理办法(试行)的通知

各县(市、区)人民政府,市城乡一体化示范区、经济技术开发区、东城区管委会,市人民政府各部门:

《许昌市农村集体建设用地使用权入股(联营)使用土地办理办法(试行)》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

2025年1月15日

许昌市农村集体建设用地使用权入股（联营） 使用土地办理办法（试行）

为拓展农村集体建设用地使用途径，规范农村集体建设用地使用权入股（联营）使用土地行为，健全土地供应体系，有效保障产业项目用地需求，助力乡村振兴，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》《中华人民共和国农村集体经济组织法》等法律法规，结合许昌实际，制定本办法。

一、适用范围

许昌市范围内城镇开发边界以外乡村地区的农村集体经济组织，与其他单位、个人共同举办企业，需要以农村集体建设用地使用权作价入股，或者以农村集体建设用地使用权作为联营投资的，适用本办法。

本办法所指农村集体建设用地是依法完成集体土地所有权登记，符合国土空间规划的建设用地。

申请通过入股（联营）方式使用农村集体建设用地的项目应为农村一二三产业融合发展、采矿、保障性租赁住房、“平急两用”公共基础设施等国家文件有明确规定的项目。严禁商品住宅项目通过入股（联营）方式使用农村集体建设用地。

二、申请主体

农村集体经济组织以农村集体建设用地使用权入股（联营）等形式与其他单位、个人共同举办企业的，由拥有农村集体建设用地所有权的农村集体经济组织向自然资源主管部门申请办理农村集体建设用地使用权审批手续。

三、申请条件

农村集体建设用地使用权入股（联营）使用土地应当满足以下基本条件：

1. 完成农村集体建设用地所有权登记，产权明晰、权属无争议，土地及地上附着物补偿到位，未被司法机关、行政机关等限制土地权利；
2. 符合国土空间规划、用途管制要求；
3. 按照农村集体经济组织章程规定和“四议两公开”机制落实民主决策并进行公示；
4. 其他法律法规规定的情形。

四、申请材料

1. 申请人身份证明（法人统一社会信用代码证明、法定代表人身份证等）；
2. 农村集体建设用地所有权证书或权属证明材料；
3. 土地勘测定界技术报告（2000国家大地坐标）；
4. 乡镇人民政府关于同意用地的情况说明；
5. 发展改革、自然资源和规划、生态环境部门的产业准入要求、规划条件、环保意见等；

6. 具有法律效力的土地资产评估报告；

7. 使用农村集体建设用地使用权入股（联营）与其他单位、个人共同举办企业的方案；

8. 农村集体经济组织通过民主决策程序形成的同意使用农村集体建设用地使用权入股（联营）与其他单位、个人共同举办企业的书面决议；

9. 使用农村集体建设用地申请审批表；

10. 其他相关材料。

五、办理程序

1. 前期准备。由乡镇人民政府依据国土空间规划，对农村集体经济组织拟使用的宗地组织开展地籍调查，初步确定拟使用地块的四至范围、权属情况和土地利用现状等，出具关于同意用地的情况说明，说明包括是否同意农村集体经济组织使用农村集体建设用地使用权入股（联营）与其他单位、个人共同举办企业；拟用集体建设用地四至范围、面积、合法来源、利用现状；拟用农村集体建设用地是否权属无争议、是否存在抵押查封、是否补偿到位；拟建项目是否符合规划等情况。经乡镇人民政府初步审查同意后，由其征求县级发展改革、自然资源和规划、生态环境等部门意见，相应部门审查后，出具相应的产业准入要求、规划条件、环保意见等。

2. 地价评估。通过项目审查后，农村集体经济组织根据规划条件，委托有资质的评估机构进行农村集体建设用地使用权价格

评估，作为农村集体经济组织与合作方股权（分红）测算的主要依据。

3. 方案编制。农村集体经济组织依据规划条件、产业准入要求等，拟定使用农村集体建设用地使用权入股（联营）与其他单位、个人共同举办企业的方案，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、入股（联营）方式与股权分红（联营费用）支付方式、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，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物、构筑物等附着物处理方式，农村集体建设用地使用权不得转租、转让、抵押的要求，以及违约责任和解决争议的方法等。方案中的上述要求应当在入股（联营）协议签订过程中约定为双方应遵守的权利义务条款。

使用期限应充分考虑产业生命周期和项目运营周期，但最多不得超过同类国有建设用地土地用途的最高年限。

4. 集体决策。使用农村集体建设用地使用权入股（联营）与其他单位、个人共同举办企业的方案，应由农村集体经济组织严格落实民主决策程序，自然资源和规划部门应派员参与见证。

5. 用地申请。相关材料手续完备后，农村集体经济组织向县级自然资源主管部门申领并填报使用农村集体建设用地申请审批表。

6. 政府批准。县级自然资源主管部门同意用地申请的，由其报县级人民政府批准用地。市本级（魏都区、建安区、市城乡一

体化示范区、经济技术开发区、东城区) 城镇开发边界以外的农村集体建设用地按行政辖区分别由魏都区、建安区人民政府组织办理。

7. 备案归档。县级自然资源主管部门对报批资料进行归档。

六、登记发证

入股(联营)企业成立,并按照国家规定缴纳相关税费后,可持县级人民政府土地使用批准手续等材料,到不动产登记机构申请办理不动产登记手续。不动产登记机构依据相关程序登记发证。

七、开发建设

入股(联营)企业持县级人民政府土地使用批准手续等材料到县级自然资源和规划部门办理规划许可手续,按程序到住房和城乡建设部门办理开工建设手续。项目竣工后,入股(联营)企业应向县级自然资源和规划、住房和城乡建设等相关部门申请办理项目验收。

八、土地收回

1. 为乡(镇)村公共设施和公益事业建设需要使用土地的,农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准,可以收回农村集体建设用地,并对入股(联营)企业应当给予适当补偿。

2. 入股(联营)企业发生撤销、迁移、破产或者被兼并等情形时,农村集体经济组织应报经原批准用地的人民政府批准,收回农村集体建设用地。土地上建筑物及附着物的处理,有约定的

按约定，未约定的归农村集体经济组织所有。

3. 入股（联营）企业不按照批准的用途使用土地或未动工开发满两年的，农村集体经济组织应报原批准用地的人民政府批准，收回农村集体建设用地。

4. 农村集体建设用地使用期限届满后，农村集体经济组织应当收回农村集体建设用地，地上建筑物及附着物的处理，有约定的按约定，未约定的归农村集体经济组织所有，法律法规另有规定的，从其规定。

农村集体经济组织收回农村集体建设用地后，入股（联营）企业应依程序申请注销其农村集体建设用地使用权登记。

九、监督管理

1. 使用农村集体建设用地使用权入股（联营）与其他单位、个人共同举办企业应审慎稳妥、监管有序、风险可控。各县（市、区）人民政府应严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，按照符合国土空间规划和用途管制的要求，落实审批和监管职责。县级自然资源和规划、发展改革、生态环境、农业农村等部门根据职责做好相关工作指导。乡镇人民政府具体负责本行政区域内有关工作的监督管理。

2. 农村集体经济组织作为农村集体资产所有者，应加强农村集体资产管理，严禁以任何形式将农村集体资产转化为私有资产，防止农村集体资产流失。农村集体建设用地使用权入股（联营）的分红收益纳入农村集体资产统一管理。

3. 入股（联营）企业应严格按照国土空间规划确定的用途使用土地，严禁擅自改变规划条件，按照法律、法规有关规定及时组织实施项目建设，按期动工、竣工。

4. 入股（联营）企业的农村集体建设用地使用权不得转租、转让、抵押。

十、其他规定

农村集体经济组织使用农村集体建设用地兴办企业、乡（镇）村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，审批程序可参照本办法执行。

本办法执行过程中遇到新情况新问题的，及时报市自然资源和规划局。

本办法自印发之日起试行，有效期2年。试行过程中，国家、省有新规定的，从其规定。

附件：许昌市使用农村集体建设用地申请审批表

附件

许昌市使用农村集体建设用地申请审批表

农村集体建设用地不动产单元号：

农村集体土地所有权人：

农村集体土地所有权证书编号：

申请主体					
法定代表人		联系人			
联系地址及电话					
建设项目名称					
建设项目概况					
申请用地面积		土地用途		使用年期	
土地位置					
土地四至	东邻		西邻		
	南邻		北邻		
申请主体 意见	经过我村（社区）集体经济组织成员（代表）大会表决同意，拟与合作方___共同设立_____公司（ <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 入股），使用我村（社区）位于的_____平方米用地作非农建设，经营_____项目，宗地所有权和使用权均为本集体经济组织所有，宗地产权明晰、界址清楚、无权属争议、未被司法机关查封或行政机关限制土地权利，无补偿等遗留问题，符合相关规范要求，是具备开工建设基本条件的“净地”。我村（社区）已履行民主决策程序规定，已经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表的同意。特申请批准				

	<p>使用集体建设用地。</p> <p style="text-align: right;">农村集体经济组织：（负责人签字、公章） 年 月 日</p>
<p style="text-align: center;">乡级人民政府 审查意见</p>	<p>上述宗地产权明晰、界址清楚、无权属争议，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利，无补偿等遗留问题，符合相关规范要求，是具备动工建设基本条件的“净地”。企业建设项目符合产业政策、环保政策、规划等要求，使用该宗土地这一事项履行了民主决策程序制度规定。同意申请用地。</p> <p style="text-align: right;">负责人：（签字、盖单位公章） 年 月 日</p>
<p style="text-align: center;">县级自然资源主管 部门审查意见</p>	<p>经审查，用地申请所需材料齐全，符合《许昌市农村集体建设用地使用权入股(联营)使用土地办理办法(试行)》要求，建议批准用地申请。</p> <p style="text-align: right;">负责人：（签字、盖单位公章） 年 月 日</p>
<p style="text-align: center;">县级政府 审批意见</p>	<p>该用地申请已经政府审议通过，准予用地申请。</p> <p style="text-align: right;">负责人：（签字、盖政府公章） 年 月 日</p>

主办：市自然资源和规划局

督办：市政府办公室六科

抄送：市委各部门，市人大、市政协办公室，军分区。

市法院，市检察院，驻许有关单位。

许昌市人民政府办公室

2025年1月15日印发
