敖政办发〔2025〕3号

敖汉旗人民政府办公室
关于印发《敖汉旗以联营（入股）方式
办理集体用地审批暂行规定》的通知

各乡镇苏木人民政府、各街道办，旗政府各委办局，各企事业单位，中区市直驻敖汉各单位：

《敖汉旗以联营（入股）方式办理集体用地审批暂行规定》已经中共敖汉旗人民政府党组2025年第1次会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

敖汉旗人民政府办公室

2025年2月26日

敖汉旗以联营（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》《内蒙古自治区财政厅 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增值收益调节金政策的通知》（内政财税〔2023〕1546号）、《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）等法律法规和政策文件，结合敖汉旗实际，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敖汉旗国土空间相关规划，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 项目申请。项目所在地的乡镇苏木人民政府、街道办负责组织协调农村集体经济组织向旗自然资源局提交申请，旗自然资源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、土地使用年限等。

第八条 编制方案。项目所在地乡镇苏木人民政府、街道办负责组织协调农村集体经济组织依据规划条件、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，经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上的村民代表同意，并出具书面意见。方案须载明规划条件、产业准入要求、生态环境保护要求、集体收益分配安排等内容。

拟以联营（入股）方式使用集体土地，应按照《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）相关规定缴纳土

地增值收益调节金。参照《内蒙古自治区财政厅 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增值收益调节金政策〉的通知》（内政财税〔2023〕1546号）相关规定，征收20%—50%土地增值收益调节金。

土地增值收益金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，旗自然资源局通过委托第三方土地评估机构评估价格，扣除取得的成本和土地开发支出后的净收益。土地增值收益调节金是指农村集体经济组织以土地所有者身份将农村集体建设用地使用权以联营（入股）协议方式在一定年限内有偿提供给土地使用者使用，应按一定比例向政府缴纳土地增值收益金。

按照土地征收转用与以联营（入股）方式使用集体土地取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，经第三方评估地价机构测算和广泛征求意见，确定政府征收土地增值收益调节金比例，采矿用地收取标准为50%，非矿工业用地和商服用地收取标准为45%，其他用地收取标准为40%。

土地增值收益调节金的征收主体为敖汉旗人民政府，由旗财政部门会同旗自然资源部门组织征收。纳入地方一般公共预算管理，由旗财政部门统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。主要用于统筹城镇和农村基础设施建

设、农村生态补偿、农民保障等。土地增值收益调节金征收相关工作经费列入旗财政预算。契税、农用地占用税由用地单位或个人一次性缴纳，由旗税务部门按规定收取。

土地增值收益调节金的缴纳主体为农村集体经济组织，经农村集体经济组织与项目用地单位协商，也可以由项目用地单位缴纳，在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》后的10个工作日内缴纳至旗非税收入汇缴户，旗自然资源局负责核实缴款票据。农村集体经济组织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、属地政府和公众监督。

第九条 方案批复。农村集体经济组织应将农村集体建设用地联营（入股）方案报所在乡镇苏木人民政府、街道办初审，经属地政府对宗地现状、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，报旗自然资源局复核，复核后报旗人民政府批复。

第十条 公示公告。农村集体建设用地联营（入股）方案经旗人民政府批准后，在政府网站进行公示公告，并在转用土地所在（嘎查）村公示栏进行张贴公示并拍照存档备查，公告时间不得少于5个工作日。

第十一条 签订合同。公示公告结束后，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 补偿费用。办理用地审批手续前，由农村集体经济组织依法收回土地承包经营权。收回土地承包经营权所产生的补偿费标准不得低于区片综合地价标准。

收回土地承包经营权所产生的补偿费、地上附着物补偿费、农用地等转建设用地审批中涉及的相关税费等原则上由农村集体经济组织支付。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，相应金额从联营（入股）分红中扣除。

第十三条 农转用审批。农村集体经济组织向旗自然资源局提出用地申请，填写《建设用地申请表》，并按规定提交相关资料。旗自然资源局组织编制相关报件材料，报请旗人民政府审核同意后，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，农村集体经济组织获得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。农村集体经济组织与项目单位或个人持合同和缴纳补偿费用相关证明文件等到旗自然资源局备案。用地单位按程序申请不动产登记。调节金缴纳凭证是以联营（入股）方式使用集体土地办理不动产登记手续的要件。

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，联营（入股）期限不得超过相应土地用途国家允许出让的最高年限，联营（入股）合同签订后，使用土地的单位或个人要在规定的时间内开工建设，不得造成土地闲置，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，需本集体经济组织、使用单位或个人同意，由农村集体经济组织与使用单位或个人签订收回协议，报所属乡镇苏木人民政府、街道办审核、旗自然资源局审查后，由旗人民政府批准收回。在使用土地合同期满前收回土地的，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 监督管理

第十七条 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。

第十八条 旗自然资源局负责对联营（入股）的集体建设用地规划条件、开发建设强度等进行监督管理，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，由联营（入股）使用土地的单位或个人经村集体经济组织同意后向旗自然资源局申请，经旗自然资源局审核同意后，报旗人民政府审批。造成土地闲置的，依据相关法律法规对联营（入股）使用土地的单位或个人进行处理。

第十九条 集体经济组织要按照《中华人民共和国村民委员

会组织法》切实规范土地收益资产分配和使用，在集体和村民之间确定合理的收益分配比例；乡镇苏木人民政府、街道办集体经济组织的资产管理机构负责对集体经济组织取得的土地收益进行管理；旗农牧局负责对《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，切实保障农民合法权益不受损害，保障用地单位和个人依法利用集体土地。

第五章 附 则

第二十条 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文件为准，本办法自行废止。

第二十一条 本办法自公布之日起施行。