

二连浩特市人民政府 关于印发《二连浩特市以联营（入股）方式办理集体建设用地审批的暂行规定》的通知

各相关单位：

《二连浩特市以联营（入股）办理集体建设用地审批的暂行规定》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

二连浩特市人民政府

2026年2月26日

二连浩特市以联营（入股）方式办理集体
建设用地审批的暂行规定

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，保障农村牧区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》等法律规定和《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）文件要求，结合二连浩特市实际，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手续，是指在《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，以联营（入股）方式办理集体用地审批手续的行为适用本暂行规定。

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原则，尽量不占用或少占用耕地。

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二连浩特市国土空间总体规划或苏木国土空间总体规划、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）的农村牧区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 农村牧区集体经济组织或委托项目单位向市自然资源主管部门提交申请，市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 农村牧区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，编制农村牧区集体建设用地联营（入股）方案，经本嘎查集体经济组织成员的牧民会议三分之二以上成员或者三分之二以上牧民代表同意，并出具书面意见。方案须载明规划条件、产业准入要求和生态环境保护要求、收益分配等内容。集体建设用地联营（入股）的总价值参考国有建设用地标准执行，可参考评估机构的评估价确定。

第九条 综合考虑前期基础设施投入，同时兼顾国家、集体、个人的权益，参照集体建设用地入市试点地区相关规定和做法，市人民政府按照土地总价值的50%收取土地调节金。财政部门负责征收土地调节金，农牧部门负责指导集体经济组织管理工作，集体经济组织按照相关法律要求规范土地收益资产管理，确保农村牧区集体资产使用和分配公开、公平、公正，维护农村牧区和谐稳定。

第十条 农村牧区集体经济组织应将集体建设用地联营（入股）方案报所在苏木人民政府初审，经苏木人民政府对宗地现状、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，报市自然资源局复核，复核后报市人民政府批复。

第十一条 农村牧区集体建设用地联营（入股）方案经市级人民政府批准后，在政府网站进行公示，公示时间不得少于5个工作日。

第十二条 公示结束后，农村牧区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。

第十三条 办理农用地转为集体建设用地手续时，由农村牧区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、农用地转建设用地审批中产生的新增建设用地有偿使用费原则上由农村牧区集体经济组织支付。农村牧区集体经济组织无力支付上述费用的，可由使用联营（入股）土地的项目单位或个人代为缴付，相应金额从联营（入股）分红中扣除或双方按约定执行。

农用地转建设用地审批中产生的新增建设用地有偿使用费原则上由市人民政府缴纳。

第十四条 农村牧区集体经济组织或委托项目单位持项目核准（备案）文件向市自然资源主管部门提出用地申请，填写《建设用地申请表》，并按规定提交相关资料。

市自然资源主管部门组织编制相关报件材料，报经市人民政府审核同意后，由市人民政府向自治区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。

农用地转用审批完成后，农村牧区集体经济组织获得集体建设用地所有权，以联营（入股）方式给项目建设单位或个人使用。

第十五条农村牧区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到市自然资源局备案。用地单位按程序申请办理不动产登记。

第十六条依法批准的联营（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，需征得本集体经济组织、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后，报苏木政府审核、市自然资源局审查后，由市人民政府批准收回。在使用土地合同期满前收回土地的，农村牧区集体经济组织需根据土地使用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。

第十八条市自然资源局负责对联营（入股）的集体建设用地的规划条件进行监督管理，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，联营（入股）使用土地的单位或个人应向市自然资源局提交申请，经市自然资源局审核同意后，报市人民政府审批。

第十九条 市人民政府负责对《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，切实保障农牧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。

第五章 附则

第二十条 本规定由二连浩特市人民政府授权二连浩特市自然资源局负责解释。

第二十一条 本规定自公布之日起施行，国家或上级有关部门出台集体建设用地联营（入股）相关政策后，本规定即行废止，以上级法律法规及政策文件为准。