附件2

南京市农村一二三产业融合发展用地

使用权入股、联营工作实施细则

为规范全市农村一二三产业融合发展用地使用权入股、联营行为，助推乡村振兴，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》《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）规定，结合我市实际，制定本实施细则。

一、适用范围

农村一二三产业融合发展用地使用权入股、联营（以下简称使用权入股、联营）是农村集体经济组织使用集体建设用地与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业（以下简称共同举办企业），发展农村一二三产融合产业的行为。

使用权入股、联营的项目应当满足：

（一）社会投资方的土地利用（经营）规模在300亩以上（粮食生产经营类主体在200亩以上），或者年销售交易规模在2000万元以上（粮食生产经营类主体在1500万元以上）；

（二）社会投资方的总资产和固定资产规模分别在800万元以上和400万元以（粮食生产经营类主体总资产和固定资产规模分别在600万元以上和300万元以上）；

（三）社会投资方与农户建立紧密利益联结机制，直接带动农户20人以上的项目。

用地规模按不高于项目流转农用地总面积的2%管理，一般单个项目用地原则上不超过20亩。对于科技含量高、带动力强且投资超过3000万元的项目可适当提高用地额度。

同等条件下优先保障粮食生产经营类项目用地，并在用地面积上予以倾斜。

二、主体资格

（一）农村集体经济组织

1．农村一二三产业融合发展用地使用权入股、联营主体为集体土地所有权人，由代表其行使所有权的集体经济组织或者村民委员会负责入股、联营工作。农村集体建设用地的所有者，依据不动产权属证书登载的所有权人确认。

2．农村集体经济组织依法取得法人资格的，可以作为土地使用权入股、联营的实施主体，鼓励农村集体经济组织授权或委托其他具有法人资格的组织代理实施，并就授权或委托事项明确各方权利义务关系。

（二）社会投资方

使用权入股、联营的社会投资方应与项目流转农用地的社会投资方为同一主体，且符合本实施细则中“适用范围”中对流转项目的土地利用（经营）规模、总资产和固定资产规模、带动农户的要求。

（三）共同举办企业

共同举办企业应依据入股、联营合同相关约定成立，具有以公司章程为基础的现代企业管理制度体系，明确约定股权各方权责关系和违约责任，且与农村集体资产监管方签定了投资发展监管协议。鼓励共同举办企业名称中包含入股、联营的农村集体经济组织名称。

三、工作程序

（一）前期准备

1．土地使用权入股、联营的农村一二三产业融合发展用地应当完成集体土地所有权登记，产权明晰、无权属争议、未出租或抵押。

2．使用权入股、联营用地应符合国土空间规划（村庄规划）、产业规划、环境保护、安全生产等要求，并按照规划申请核发项目用地的规划条件及红线图，包括位置、面积、土地用途、容积率等控制性指标、配套设施等要求。

3．查询基准地价和组织勘测定界。

4．用地现场土地场平完成，基础设施开发完毕，有现状道路连接，形成净地。

（二）方案编制

使用权入股、联营应编制土地入股、联营方案。入股、联营方案应包括：宗地位置、面积、用途、使用年限、共同举办企业的基本情况（含名称、经营范围、注册资本、企业类型、法人代表）、分红资金、红利的支付方式等内容；以及投资发展监管协议中项目亩均投资、亩均产值、吸纳当地劳动力就业、带动周边农户等标准和违约责任等内容。

入股、联营方案经本集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意，并在本集体经济组织所在地公示不少于5个工作日，无异议后经属地街镇同意，由区农业农村主管部门会同级发展和改革、规划和自然资源等主管部门审核。

（三）签定合同

入股、联营方案审批通过后，入股、联营双方签订《农村一二三产业融合发展用地使用权入股、联营合同》，街镇作为第三方鉴证（集体建设用地属于街镇农民集体所有的，由区农业农村主管部门作为第三方鉴证）。入股、联营合同应该包含：入股、联营方案的各项内容，入股、联营的集体建设用地使用权不得抵押（溧水区、高淳区除外）、明确各方权责以及违约责任和处置方式等内容。

（四）用地申请

规划资源各区分局依据土地所有权人申请及立项要求、规划条件和入股、联营合同约定等相关资料，拟定《集体建设用地使用供地方案》，与入股、联营合同一同报属地区人民政府审查批准后，由区人民政府核发供地批文，规划资源各区分局向土地使用权人发放用地批准书。

共同举办企业申请使用集体建设用地的，以使用（集体）方式供地，使用年限原则上与该一二三产业融合发展项目土地流转到期年限一致，最低不低于5年，最高不超过20年。

集体土地所有权人按照国土空间规划（村庄规划）确定的用途自办企业、建设公共设施或公益事业的，参照入股、联营的流程办理集体建设用地使用申请。用途符合划拨用地目录的，对使用年限不做要求。

（五）规划许可

共同举办企业应当提交以下材料向规划资源各区分局申请办理建设工程规划许可证：

1．建设工程规划许可申请表；

2．项目立项批复文件；

3．使用集体土地的有关证明文件（建设用地批准书、不动产权证书等）；

4．拟建工程的总平面图、平面图、立面图、主要部位剖面图和基础施工设计图；

5．建设工程设计方案及审定意见通知书。

规划资源各区分局审查符合要求的，按规定核发建设工程规划许可证。

建设用地批准和工程规划许可手续具备合并办理条件的，可将其合并办理，一并核发建设用地批准和工程规划许可文件。

建设工程涉及的规划公示、规划验线、规划核实等环节参照国有建设用地上工程项目相关手续办理。

（六）确权登记

完成入股、联营合同和投资发展监管协议签定后，具备不动产登记条件的共同举办企业可以向不动产登记机构申请不动产登记。

四、监督监管

编制入股、联营方案时应同步制定投资发展监管协议。集体建设用地属于组集体或村集体所有的，投资发展监管协议经本集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意后，与方案同步报送街镇和区相关部门审核；入股、联营双方签定入股、联营合同时，同步与街镇签订投资发展监管协议，街镇作为农村集体资产监管方。集体建设用地所有权属于街镇农民集体的，投资发展监管协议经街镇集体经济组织三分之二以上成员同意后，与方案同步报送区农业农村局和区其他相关部门审核；入股、联营双方签定入股、联营合同时，同步与区农业农村局签订投资发展监管协议，区农业农村局作为农村集体资产监管方。

区农业农村主管部门会同发展和改革、规划和自然资源等主管部门对达产项目的投资发展监管协议进行复核校验、评估。对未按投资协议建设或未实现投资强度、亩均产出等主要指标的项目，由投资发展监管协议中农村集体资产监管方督促入股、联营双方限期整改，整改后仍不能达到约定条件的，按入股、联营合同约定承担相应违约责任。

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、联营合同和项目投资发展监管协议。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，依据合同收回集体土地使用权。

江北新区行政区域范围内可参照本实施细则执行。