

连城县人民政府文件

连政规〔2026〕4号

连城县人民政府关于 印发连城县农村集体建设用地使用权 入股（联营）用地审批办法（试行）的通知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

经研究，现将《连城县农村集体建设用地使用权入股（联营）用地审批办法（试行）》印发给你们，请认真抓好组织实施。



（此件主动公开）

连城县农村集体建设用地使用权入股 (联营)用地审批办法(试行)

第一章 总则

第一条 为加强农村集体建设用地管理,有效保障农村集体土地所有者和使用者的合法权益,助推乡村振兴,依据《中华人民共和国土地管理法》《闲置土地处置办法》(第53号令)《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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,以及《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)、《福建省自然资源厅福建省发展和改革委员会福建省农业农村厅关于印发<保障和规范农村一二三产业融合发展用地实施细则的通知>》(闽自然资发〔2022〕58号)等文件精神,结合连城县实际,制定本办法。

第二章 适用范围

第二条 连城县行政区域内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(联营)的,适用本办法。

第三条 用地准入适用范围

涵盖农产品生产、加工、流通、就地消费等环节,用于农产品加工流通、农村休闲观光旅游等混合融合的产业用地,土地用

途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等，以入股（联营）方式使用农村集体建设用地。

第三章 申请条件

第四条 申请条件

申请用于入股（联营）的农村集体建设用地应满足以下条件：

1. 符合国土空间规划、用途管制及相关规划、产业政策和生态环境保护等要求；
2. 农村集体土地所有权依法登记，产权明晰、无权属争议；
3. 涉及占用农用地及未利用地的，需依法办理土地转用审批手续。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；
4. 土地及地上附着物补偿到位，或经所有权人书面同意随土地一同入股（联营）流转。随土地一同入股（联营）流转的地上附着物需产权明晰，并依法登记；
5. 具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；
6. 未被司法机关、行政机关限制土地权利；
7. 法律法规规定的其他条件。

第五条 不得开发商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发及国、省市规定禁止的项目；不得利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

第六条 申请使用农村集体建设用地入股（联营）的项目，

要坚持节约集约用地原则，用地规模应当符合土地使用标准或者行业专业技术设计规范、建设规范等规定。超过用地标准的，需开展节地评价和论证。

第七条 用地年限

参照国有建设用地，农村集体建设用地入股（联营）使用期限，不得超过同类用途国有建设用地使用权出让的最高年限。

第八条 申请主体

使用农村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的，由本级农村集体经济组织按照规划申请办理农村集体建设用地使用权审批手续，然后由入股（联营）企业申请办理不动产登记。

第四章 申请流程

第九条 借鉴国有建设用地审批手续，农村集体经济组织申请办理农村集体建设用地联营（入股）审批手续，应按照以下流程办理：

1. 前期准备。农村集体经济组织与其他单位、个人达成初步的合作意向。农村集体经济组织应事先向县自然资源、发改、生态环境等部门和乡镇，查询了解项目选址地块的土地利用现状、规划用途、产业准入和环境准入要求等内容。涉及农用地的，应先完成农用地转用审批手续。土地报批所需的解除土地承包经营权补偿费、地上附着物补偿费、新增建设用地有偿使用费、补充耕地指标有偿调剂费、耕地占用税，以及林地报批费等相关税

费，由农村集体经济组织或使用入股（联营）土地的其他单位、个人负责缴纳。由农村集体经济组织委托有资质的评估机构开展农村集体建设用地使用权价格评估。

2. 项目初审。农村集体经济组织向乡镇人民政府提出申请并填写入股（联营）申请表，由乡镇人民政府对拟使用宗地的四至范围、使用现状、权属情况、建设用途等进行初审，出具同意用地意见后转报县自然资源部门。县自然资源部门依据国土空间规划出具规划条件。

3. 注册公司。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，按集体建设用地使用权评估价格与入股（联营）意向企业确定股权占比，再向县市场监督管理部门申请办理工商登记注册。

4. 编制方案。农村集体经济组织与入股（联营）企业应当依据规划条件、产业准入要求和环境保护要求等，组织编制农村集体建设用地使用权入股（联营）方案。方案应包括但不限于以下内容：宗地位置、土地面积、土地用途、土地性质、作价土地价值、规划条件、动工期限、土地作用期限、拟生产经营情况、收益分配等。村级入股（联营）价值不得低于相应同类用途土地级别的基准地价。股权权益原则上参照并不低于集体建设用地使用权的评估价折算每年的相关收益。利润分红可在公司章程中另行约定。

5. 集体决策。入股（联营）方案编制完成后，需召开农村

集体经济组织成员（代表）大会会议，并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村民代表的同意；通过后，应对方案进行公示，公示时间不少于 15 日。

6. 用地申请。农村集体经济组织应将农村集体建设用地使用权入股（联营）方案报所在乡镇人民政府初审。乡镇人民政府对入股（联营）方案进行初审，出具同意集体建设用地使用权联营（入股）方案的意见并转报县自然资源部门。

7. 政府批准。参照国有建设用地供应流程，县自然资源部门会同相关部门召开专题审议，审议通过后报县人民政府批准。

8. 签订合同和监管协议。农村集体经济组织与共同举办的企业签订《集体建设用地使用权入股（联营）合同》，并与乡镇人民政府签订《集体建设用地使用权入股（联营）监管协议》。

9. 不动产登记。入股（联营）企业应按照国家规定缴纳相关税费后，持不动产登记申请表、申请人身份证明材料、用地批准文件、权籍调查成果、入股（联营）合同、费用缴纳证明等材料，向不动产登记部门申请办理农村集体建设用地使用权登记，经审核符合条件的，予以登记并发放不动产权证书，备注“农村集体建设用地使用权入股（联营）”。办理用地确权登记前，由农村集体经济组织依法收回土地承包经营权。用地未经批准，不得擅自改变用途或分割转让转租。

第五章 开发建设

第十条 按照入股（联营）合同约定，入股（联营）企业根

据建设项目施工管理有关要求办理规划、开工、监理等有关施工手续，完工后进行工程验收和不动产登记。

第六章 土地收回

第十一条 依法批准的入股（联营）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。

第十二条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经县人民政府批准后，可以收回土地使用权：

1. 因乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的，经县人民政府批准后，由村集体经济组织与使用单位签订收回协议，并对土地使用权人给予适当补偿。

2. 入股（联营）企业不按照约定用途使用土地的，经县人民政府批准后，由村集体经济组织收回农村集体建设用地使用权。

3. 入股（联营）企业发生撤销、迁移、破产等情形的，经县人民政府批准后，由村集体经济组织收回农村集体建设用地使用权。地上建筑物及附着物的处理，有约定的按约定进行处置，未约定的归农村集体经济组织所有。

4. 入股（联营）的土地闲置满两年的，县自然资源部门报经县人民政府批准后，由村集体经济组织收回农村集体建设用地使用权。

5. 农村集体建设用地使用期限届满后，农村集体经济组织原则上应当收回农村集体建设用地使用权。地上建筑物及附着物的处理，有约定的按约定进行处置，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。

第十三条 农村集体经济组织收回农村集体建设用地使用权后，应依程序申请注销入股（联营）企业的农村集体建设用地使用权登记。

第七章 监督管理

第十四条 入股（联营）使用土地的单位，应按照法律、法规有关规定和《集体建设用地使用权入股（联营）合同》有关条款确定的相关要求及规划条件进行开发利用，未经批准不得擅自改变土地用途等土地使用条件。违法使用土地的，应按照合同和监管协议约定承担违约责任。

第十五条 建成投产运营后，因国土空间规划调整等原因确需改变土地用途的，入股（联营）企业应按程序报县人民政府批准。

第十六条 乡镇人民政府具体负责本行政区域的农村集体建设用地利用管理工作，并按照监管协议约定的监管事项做好监督监管，充分保障农村集体经济组织和用地单位的合法权益。

第十七条 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。

第十八条 入股（联营）企业要严格按照行业准入要求、生态环境保护要求、安全生产规定生产建设。

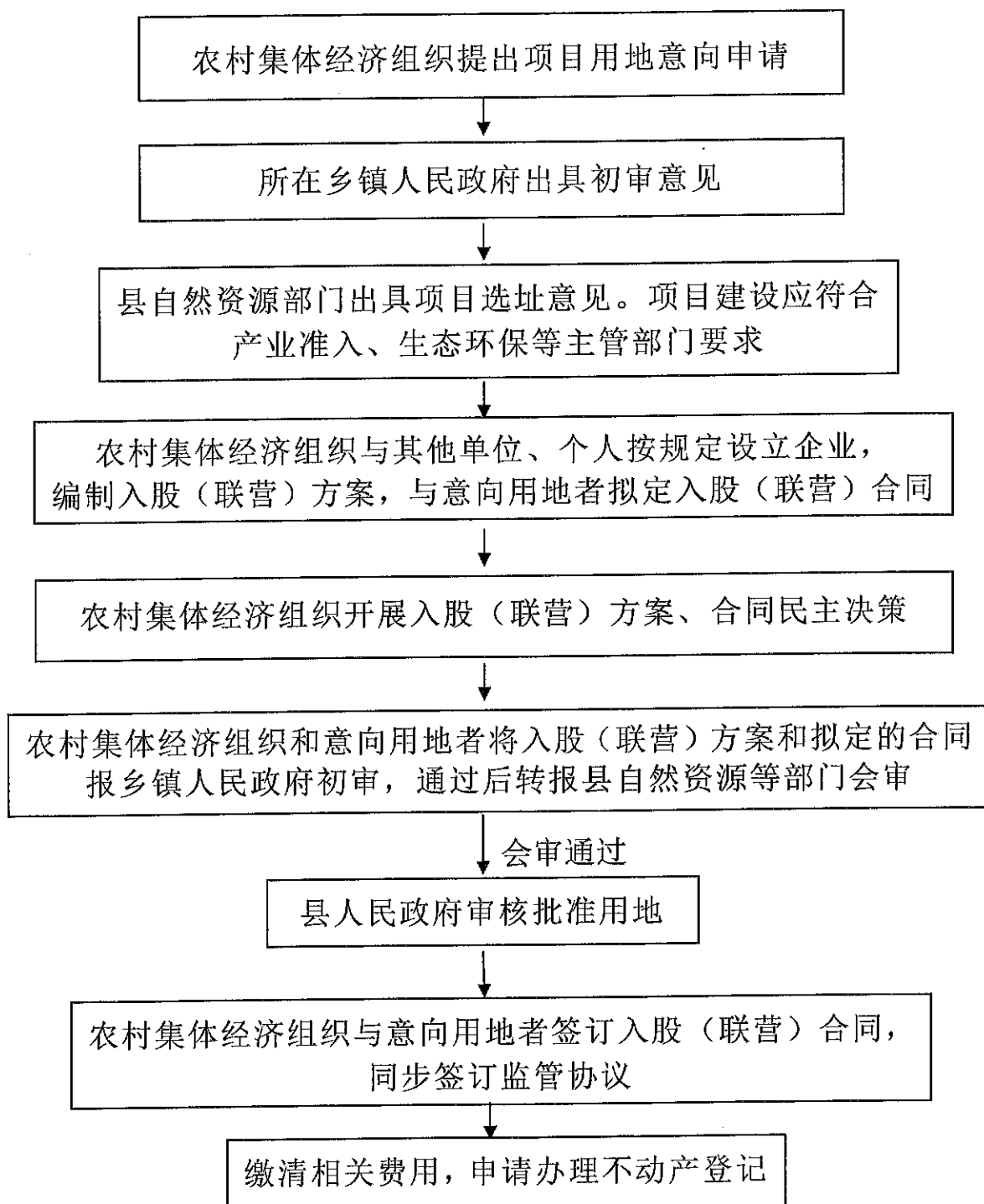
第八章 附则

第十九条 本办法由县自然资源部门负责解释，自印发之日起实施，有效期 2 年，施行过程中如遇法律、法规、规章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）工作流程图
 2. 集体建设用地使用权入股（联营）申请表（参考文本）
 3. 集体建设用地入股（联营）项目方案（范本）
 4. 集体建设用地使用权入股（联营）合同
 5. 集体建设用地使用权入股（联营）监管协议（参考文本）

附件 1

集体建设用地使用权入股（联营） 工作流程图



附件 2

集体建设用地使用权入股（联营）申请表

（参考文本）

申请主体					
法定代表人		联系人			
联系地址		联系电话			
建设项目名称					
建设项目概况					
申请用地面积	平方米	土地用途		使用年限	年
土地位置					
土地四至	东邻		西邻		
	南邻		北邻		

申请 主体 意见	（适用于入股企业）经村民代表三分之二以上表决同意，拟与合作方**以土地使用权入股的形式共同举办**公司，使用我村位于**的**平方米土地用于**建设，经营**项目，特申请批准使用集体建设用地。 （适用于联营企业）经村民代表三分之二以上表决同意，拟与合作方**以土地使用权联营的形式共同举办**公司，使用我村位于**的**平方米土地用于**建设，经营**项目，特申请批准使用集体建设用地。 农村集体经济组织：（负责人签名、公章） 年 月 日
乡 (镇) 人民 政府 审查 意见	该宗地产权明晰、界址清楚、无权属争议，具备动工建设的基本条件。入股（联营）企业建设项目符合产业政策、环保政策、规划等要求，入股（联营）方案符合法律和政策规定，符合《连城县农村集体建设用地使用权入股（联营）用地审批办法（试行）》要求，同意申请用地。 负责人：（签字、盖单位公章） 年 月 日
县自然 资源部 门审查 意见	经审查，用地符合《连城县农村集体建设用地使用权入股（联营）用地审批办法（试行）》要求，建议批准用地申请。 负责人：（签字、盖单位公章） 年 月 日

备注：此表格一式肆份，申请人一份、乡镇一份、县自然资源部门一份。

附件 3

集体建设用地入股（联营）项目方案

（范本）

根据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规及政策文件，结合本村实际，特制定本方案。

一、入股（联营）主体

甲方（出地方）：_____

乙方（合作方）：_____

二、地块基本情况

地块位于（具体位置见用地红线图）。地块为集体建设土地，面积_____平方米，规划用途为_____。地块计容建筑面积_____，容积率_____，建筑系数_____，建筑限高_____。评估总地价：_____万元。

三、乙方拟生产经营情况：_____。

四、入股（联营）方式

（一）本项目拟采用作价入股方式（约定金额或比例）。甲方同意以所涉集体建设土地平方米入股地块折价为人民币大写_____元（小写_____元）作为地价金计算入股（联营）份额。被入股企业根据评估总价计算的权益和合同期折算每年应固定支付给甲方集体建设用地使用权相关费用（股

权权益)人民币大写_____元(小写_____元)。

(二)期限为年(原则不超过 20 年),从_____年____月____日至_____年____月____日,期限届满后,在符合法律法规的前提下,双方可协商续期。

五、其他约定事项

(一)建设期限:该宗地建设项目应于年月日之前开工,建设期不超过 36 个月。

(二)乙方应按照《规划意见函》规定的土地用途、容积率等规划条件利用土地,不得擅自改变。

(三)使用年限届满前,除为了公共利益需要收回土地或征收土地的,甲方不得收回集体建设用地使用权;使用年限届满后,乙方需要继续使用该宗地的,至迟于届满前壹年向村集体提交续期申请书,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。

(四)合作企业凭规划许可证、施工许可证等相关资料及相关部门综合验收合格意见申请办理不动产权利证书。权利证书按项目整体核发,不予分割办理不动产权登记,未经批准,不得转让、抵押。

(五)根据《连城县推进建设占用耕地耕作层土壤剥离再利用工作措施》(连政办〔2022〕46号)精神,原则上占用质量等级 8 等及以上优质耕地的,应实施耕作层土壤剥离再利用工作,建设用地单位属于耕作层土壤剥离的实施单位。

附件 4

合同编号: _____

集体建设用地使用权入股（联营）合同

本合同双方当事人:

甲方: _____

统一社会信用代码: _____

法定代表人: _____

身份证号码: _____

乙方: _____

统一社会信用代码: _____

身份证号码: _____

委托代理人: _____

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 本合同项下宗地集体建设用地方案已经甲方村民

会议三分之二以上成员（三分之二以上村民代表）同意，并报经连城县人民政府批准。

第三条 本合同项下宗地编号为_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让宗地面积大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下宗地坐落于_____；界址为见勘测测定地界图；出让宗地的平面界址图见附件1。

土地用途：_____

使用年限：_____

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）方式与乙方共同新办_____企业。

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 甲方同意以所涉集体土地_____平方米入股地块折价为人民币大写_____元（小写_____元）作为地价金计算入股（联营）份额。被入股企业应根据评估总价计算的权益和合同期折算每年应固定支付给甲方集体建设用地使用权相关费用（股权权益）人民币大写_____元（小写_____元）。

第七条 _____项目，本合同每年固定分红为人民币大写_____元（小写_____元），在相关部门办好集体土地使用权证后每年初 2 月底付清本年度一整年固定分红（股权权益）。

第八条 甲乙双方应当按本合同约定，将不动产登记至新办企业名下。

第九条 乙方同意利用本合同项下土地开发建设_____项目。

第十条 乙方同意在本合同项下宗地范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施，符合连城县人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

用地性质_____；

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质_____；

建筑总面积不高于_____平方米不低于_____平方米；

容积率不高于_____不低于_____；

建筑限高不高于_____米不低于_____米；

建筑密度不高于_____ % 不低于_____ %；

绿地率不高于_____ % 不低于_____ %；

其他土地利用要求_____。

第十一条 在集体建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期前未取得项目核准（备案）、环境影响评价批复文件的，出让人将按照合同约定解除国有建设用地使用权出让合同，收回

集体建设用地使用权并在扣除作价入股地价金的 30%后,退还乙方其余已缴纳的地价金(不计利息)。

第十二条 乙方同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列公共管理、公共服务、公用设施等配套项目:_____。

乙方同意上述配套项目建成后,按_____处理。

第十三条 乙方同意本合同项下宗地建设项目于_____年____月____日之前开工,建设期不超过 36 个月。

第十四条 乙方同意按照本合同约定的土地用途、容积率等规划条件利用土地,不得擅自改变。在使用期限内,需要改变本合同约定的土地用途的,双方同意按本条第_____项约定办理:

(一)由甲方收回集体建设用地使用权;

(二)依法办理改变土地用途手续,签订变更协议或重新签订集体建设用地使用权合同。

第十五条 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,甲乙双方同意按照连城县相关征收补偿标准进行补偿。

第十六条 对集体经营性建设用地使用权,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,甲方应当对乙方进行合理补偿;

(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，连同地上建筑物（构筑物）无偿收回；

（三）乙方年限满期后投资设备等所有归乙方，土地所有归甲方。

第十七条 本合同约定的使用年限届满，乙方需要继续使用本合同项下宗地的，至迟于届满前壹年向甲方提交续期申请书，除为了公共利益需要收获土地或征收土地的，甲方应当同意续期。

第十八条 乙方同意按照本合同约定，按时支付集体建设用地使用权联营费用（股权权益）。受让人不能按时支付的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的万分之五向甲方缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付的，甲乙双方向属地人民政府协调，甲方并可请求乙方赔偿损失。

第十九条 甲方应当在合同签订后 2 个月内交付土地（若乙方未按时支付集体建设用地使用权联营费用，则交地时间相应顺延）。甲方延期交付土地超过 60 日，经乙方催交后仍不能交付土地的，甲乙双方向属地人民政府协调，乙方可要求甲方退还已经收取的集体建设用地使用权联营费用（股权权益），并可要求甲方赔偿损失。

第二十条 甲乙双方当事人同意（其他违约责任约定）_____。

第二十一条 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。

第二十二条 因履行本合同发生争议，双方协商解决，协商不成的，依法向连城县人民法院提起诉讼。

第二十三条 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。

第二十四条 本合同和附件共_____页，以中文书写为准。

第二十五条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第二十六条 本合同未尽事宜，经县人民政府批准后可另立补充协议。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。

第二十七条 本合同一式_____份，双方各执_____份，自然资源局壹份。

甲方（章）：

乙方（章）：

法定代表人法定代表人

（委托代理人）

（委托代理人）

（签字）：

（签字）：

签订日期： 年 月 日

附件 5

集体建设用地使用权入股（联营）监管协议

（参考文本）

本合同双方当事人：

甲方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

监管人：_____人民政府

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

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：_____）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（小写_____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）生态环境保护要求；
- （三）交地及开、竣工要求；
- （四）联营分红（入股权益）支付；

- (五) 集体建设用地使用权转让、出租、抵押等规定;
- (六) 集体建设用地使用权收回、续期等规定;
- (七) 土地闲置认定;
- (八) 其他要求。

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 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。

第七条 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,监管人有权对被监管人提交的情况或资料进行核查。

第八条 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。

第九条 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;

第十条 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。

第十一条 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）：

签订日期：

县直各有关单位：县发改局、工信科技局、司法局、财政局、自然资源局、住建局、农业农村局、林业局、市场监管局，连城工业园区管委会，投资促进中心。

抄送：县委办公室。

人大常委会办公室，县政协办公室。