

北京市规划和自然资源委员会关于 印发《北京市关于城市更新项目国有建设用地 使用权作价出资或者入股支持社会经济 发展的指导意见(试行)》的通知

京规自发〔2024〕313号

各分局、机关相关处室、委属相关单位,北京经济技术开发区开发建设局:

经市政府同意,现将《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见(试行)》印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2024年12月27日

北京市关于城市更新项目国有建设 用地使用权作价出资或者入股支持社会经济 发展的指导意见(试行)

为贯彻落实《北京市城市更新条例》和《北京城市总体规划(2016年—2035年)》，按照自然资源产权制度改革中健全自然资源资产产权体系的要求，发挥市场在资源配置中的决定作用，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国公司法》等规定，结合我市实际，对我市国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展，提出以下意见：

一、总体要求

(一)指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足首都城市战略定位，深化自然资源资产要素市场化配置改革，有效盘活存量国有建设用地，促进土地资源节约集约利用，助力城市有机更新，切实维护土地资源资产权益。

(二)基本原则

——健全制度：充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，强化自然资源资产所有者职责，进一步完善土地资源资产配置体系，健全土地资源资产配置方式及路径，保障国有建设用地全面规范

使用。

——维护权益：规范作价出资或者入股范围，建立项目“白名单”制度，设定年度指标额度。政府授权特定机构履行出资人职责，形成所有者职责与出资人职责密切配合的工作机制，推动全面实现和保障国有建设用地产权主体合法权益。

——用途管制：坚持规划统领，项目用地必须符合国土空间规划和用途管制要求。国有建设用地使用权人须按照批准用途使用国有建设用地，严禁擅自改变用途。

——促进发展：解决城市更新中土地配置政策单一问题，有效激活土地要素、提高土地利用效能、切实降低企业用地负担。

——分类施策：以作价出资或者入股方式配置国有建设用地应遵循市场需求规律，根据国家和本市产业发展需求，优先用于低效用地盘活、公共服务与基础设施建设等。

（三）适用范围

本意见所称国有建设用地使用权作价出资或者入股是指经市政府批准，以一定年期的国有建设用地使用权作价出资或者入股投入到市政府授权市国资委履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司，国有建设用地使用权由企业持有，市政府依法对企业享有出资人权益的情形。

本意见适用于已纳入城市更新项目库且用于弥补城市功能短板的公共服务设施、基础设施和公共安全设施项目。中央在京单位存量土地作价出资或者入股按照自然资源部有关规定执行。

二、审查标准

(一)拟采用作价出资或者入股方式配置的地块,应符合本市国土空间规划确定的规划用途;土地权属清晰。

(二)拟采用作价出资或者入股方式配置土地的建设项目,应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》《建设项目规划使用性质正面和负面清单》等规定。

(三)作价出资或者入股年期不得超过相应用途法定最高出让年期。土地使用期限届满,按照相关法律法规和作价出资或者入股合同约定办理。

三、工作职责

市规划自然资源委牵头组织市发展改革委、市经济和信息化局、市财政局、市国资委等部门和各区人民政府[含北京经济技术开发区管委会和临空经济区(大兴)管委会,下同],共同负责作价出资或者入股项目准入审查及批后监管。具体分工为:

市规划自然资源委负责统筹协调作价出资或者入股工作,拟定作价出资或者入股方案,确定作价出资或者入股地块的用途、容积率等规划条件,组织地价评估,办理作价出资或者入股手续,组织签订作价出资或者入股合同。

市发展改革委负责对项目产业类型等准入条件进行审查。

市经济和信息化局负责对项目产业类型准入条件进行审查;负责对项目投资强度、产出效率(含地均产出)、创新能力等提出意见;对项目单位资源要素产出率、科技创新、劳动效率等创新要素

生产率情况和用能情况进行监管。

市国资委作为出资人代表,履行出资人职责,负责对作价出资或者入股形成的国有资产进行日常监管;每年组织各相关单位依据职责开展资源利用效率评价,并将评价结果送市规划自然资源委。

市财政局、各区政府负责对作价出资或者入股的配置方式提出意见。

四、办理流程

符合适用范围的国有建设用地使用权作价出资或者入股按照下述流程办理。

(一)申请人向市规划自然资源委提出作价出资或者入股用地申请,申请书内容包括地块的坐落、面积、申请规划条件、权属、用地需求等基本情况,以及作价出资或者入股的必要性和意义、产业发展规划等。

(二)市规划自然资源委对土地权属、规划用途、配置方式等进行初步审查,开展地价评估。

(三)市规划自然资源委将作价出资或者入股用地申请书和初步审查情况征求市发展改革委、市财政局、市国资委等职能部门和属地政府意见,并将各部门和属地政府意见中涉及申请人的内容统一反馈申请人,由申请人于5个工作日内提供补充说明材料。

(四)市规划自然资源委根据社会经济发展计划、国土空间规划、产业政策、用地申请书以及各部门和属地政府的反馈意见,编

制具体地块的作价出资或者入股方案。方案应包括履行出资人职责的特定机构、申请人、用地位置、用地面积、规划用途、使用年期、作价出资或者入股金额、双方权利义务及退出机制等。

(五)市规划自然资源委组织市发展改革委、市财政局、市国资委等职能部门和属地政府等召开会商会,对作价出资或者入股方案进行会审。各单位依职责提出意见,市规划自然资源委完善作价出资或者入股方案。

(六)国有建设用地使用权作价出资或者入股方案公示。公示应当包括下列内容:

- 1.项目名称。
- 2.用地位置。
- 3.申请人。
- 4.项目类型。
- 5.拟作价出资或者入股地块的规划条件。
- 6.土地使用年期、土地使用条件。
- 7.拟作价出资或者入股的理由、作价金额、履行出资人职责的特定机构等。

公示应当在市规划自然资源委网站进行公示,并注明意见反馈途径和方式。公示时间不得少于5个自然日。

公示期间,有异议且经审查发现确有不应当以作价出资或者入股方式使用土地情形的,应当依法以其他有偿方式供地。

(七)市规划自然资源委将公示后的作价出资或者入股方案报

市政府批准。

(八)作价出资或者入股方案经批准后,市规划自然资源委依据方案与申请人、履行出资人职责的特定机构签订《国有建设用地使用权作价出资(或者入股)合同》(以下简称“合同”),明确各方的权利和义务。

(九)申请人持合同,按照不动产登记有关规定,办理首次登记或变更登记。同时,按规定及时向相关部门申请办理国有资本金转增、工商变更登记等后续手续。

(十)土地使用年期届满时,国有建设用地使用权人若继续使用该地块,应当至迟于届满前1年申请续期。未申请续期或者申请续期未获得批准的,土地使用权由市政府无偿收回。涉及国有资本金核减或工商变更的,按照相关部门规定办理。

五、权利义务

(一)在经审定的土地评估价值基础上,结合产业政策和申请人意愿,综合确定作价出资或者入股金额、年期等,并以契约方式确定各方权利义务。

(二)通过作价出资或者入股方式形成的特定国有建设用地使用权作价金额计作国家资本金,授权履行出资人职责的特定机构监督土地资产使用情况,维护国有土地资产安全、防止流失。

(三)以作价出资或者入股方式取得国有建设用地使用权的企业依法对该土地享有占有、使用、收益和处分权利,有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。国有建设用地使用权

人转让、出租、抵押作价出资或者入股国有建设用地使用权的,应符合相关法律法规规定。

(四)企业以作价出资或者入股方式取得国有建设用地使用权形成的企业资产,市政府享有相应国有资产收益或者国家股权收益。

六、监督管理

(一)实行企业投资项目承诺制。通过作价出资或者入股方式配置的国有建设用地,在签订合同前,授权履行出资人职责的特定机构组织申请人按照准入条件作出书面承诺,与申请人签订履约监管协议书,作为合同附件。

(二)建立资源利用效率评价制度和监督制度。在用地期限内,授权履行出资人职责的特定机构每年组织各部门按照工作职责对国有建设用地使用权人经营状况、土地利用、单位资源要素产出率和科技创新、劳动效率等创新要素生产率情况进行评价。评价结果送市规划自然资源委。授权履行出资人职责的特定机构须加强对国有建设用地使用权人经营状况、土地资源利用情况的日常监管,并将发现的问题及时反馈市规划自然资源委。

(三)市规划自然资源委依据年度评价结果,对评价达标项目进行备案;对评价不达标项目和日常监管中发现的存在影响所有者权益重大问题的项目,及时组织召开会商会审议并提出处理意见。

(四)国有建设用地使用权人违反作价出资或者入股合同有关

约定的,市规划自然资源委组织制定土地处置方案,经会商会审议通过并报市政府同意后,解除合同并收回国有建设用地使用权。

七、附则

本意见试用期3年,市规划自然资源委负责对本意见进行解释指导,并根据试行过程中出现的问题及时进行补充修订。

附件:国有建设用地使用权作价出资(或者入股)合同(参考范本)(略)

(注:附件请登录北京市规划和自然资源委员会网站查询)