

附件

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〔含经开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，应当至迟于届满前一年申请续期。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

土地使用权人转让、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）

附件

编号：***区¹20***号

国有建设用地使用权作价出资（或者入股）

合同

（参考范本）

二〇 年 月

¹ 北京经济技术开发区、北京大兴（国际）机场临空经济区单独编号

本合同当事人

甲方：北京市规划和自然资源委员会

通讯地址： _____

邮政编码： _____

电话： _____

传真： _____

开户银行： _____

账号： _____

乙方：（履行出资人职责的特定机构） _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

电话： _____

传真： _____

开户银行： _____

账号： _____

丙方（申请人）： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

电话： _____

传真： _____

开户银行： _____

账号： _____

第一章 总 则

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》《中华人民共和国房地产管理法》等法律、有关行政法规及北京市政策规定，本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 作价出资或者入股土地的所有权属中华人民共和国，丙方根据法律的授权使用国有建设用地，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权作价出资或者入股范围。

第三条 丙方对依法使用的国有建设用地，在作价出资或者入股期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 宗地状况及作价出资

第四条 根据 _____ 需要，市政府决定以作价出资或者入股方式向丙方配置土地。拟配置宗地位于 _____，宗地编号为 _____，宗地总面积大写 _____ 平方米(小写 _____ 平方米)。本合同项下宗地的竖向界限以 _____ 为上界限，以 _____ 为下界限，高差为 _____ 米。宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。宗地四至及界址点坐标见《宗地界址图》。

第五条 本合同项下作价出资或者入股宗地的用途为 _____，丙方不得擅自改变土地用途。

第六条 甲方同意在 _____ 年 _____ 月 _____ 日前将宗地交付给丙方，甲方同意在交付土地时该宗地应达到本条第 _____ 款规定的土地条件：

(一) 达到场地平整和周围基础设施_____通，即通_____。

(二) 周围基础设施达到_____通，即通_____，但场地尚未拆迁和平整，建筑物和其他地上物状况如下：_____。

(三) 现状土地条件。

第七条 本合同项下的作价出资或者入股年期为_____，年期自合同签订之日起算。

第八条 拟作价出资或者入股国有建设用地熟地价为人民币大写_____元(小写_____元)，需缴纳地价金额为人民币大写_____元(小写_____元)，作价出资或者入股金额为人民币大写_____元(小写_____元)，折算为国有股权_____ %。

第九条 本合同项下宗地土地使用方式为作价出资或者入股。合同签订之日，甲方代表市政府将本合同项下宗地的土地使用权作价出资或者入股到丙方，丙方对上述宗地的现状无任何异议，本合同签订后，则视为甲方已向丙方交付土地。

第十条 乙方代表市政府履行出资人职责，监督土地资产使用情况，维护国有土地资产安全、防止流失，及时发现丙方不按合同使用土地情形并报甲方，按照《公司法》及相关法律法规规定，享有作价出资或者入股相应权益。

第三章 土地开发建设与利用

第十一条 丙方在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其他附属设施的，应符合市政府规划管理部门确定的宗地规划条件。其中：

主体建筑物性质：_____

附属建筑物性质：_____

建筑总面积：_____

建筑容积率：_____

建筑限高：_____

建筑密度：_____

绿地率：_____

其他土地利用要求：_____

第十二条 丙方同意本合同项下宗地仅用于_____项目建设。丙方应自行开发本合同项下宗地，不得损害社会公共利益。

第十三条 丙方同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

(一) _____

(二) _____

(三) _____

第十四条 丙方同意本合同项下宗地建设项目在_____年_____月_____日之前开工，在_____年_____月_____日之前竣工。

第十五条 丙方同意按如下第_____款使用土地，并接受乙方考核。

(一) 投资强度：_____

(二) 纳税：_____

(三) 科研成果落地：_____

(四) 解决就业：_____

(五) 节能减排：_____

(六) 其他: _____

第十六条 在用地期限内，丙方应当每年将经营状况、土地利用等情况向乙方报告；乙方核实丙方上报资料后，组织各相关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，评价结果反馈甲方。乙方对丙方经营状况、土地资源利用情况进行日常监管，并将发现的问题反馈甲方。甲方依据评价结果，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，组织召开会商会审议并提出处理意见。丙方根据会商会议决定进行整改。

第十七条 丙方在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

丙方同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

丙方同意严格执行《北京市土壤污染防治工作方案》（京政发〔2016〕63号）相关规定。承租人或管理人履行土地巡查、管理责任，发现违法排污行为和土壤污染现象，及时采取措施并向上级主管部门、规划和自然资源部门、环保部门报告。

第十八条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十九条 丙方依照法律法规、其它有关规定及时办理土地使用

权登记、国有资本金转增或核减、工商变更登记等相关各项与土地使用权作价出资或者入股有关的登记及变更手续。

第四章 土地转让、出租、抵押及收回

第二十条 丙方转让、出租、抵押本合同项下土地使用权，应参照法律、法规关于出让土地使用权的规定和合同约定执行，且符合以下要求：

- （一）按规定完成国有资本金转增、工商变更登记等相关手续；
- （二）取得《不动产权证书》；
- （三）工程竣工验收前不得转让土地使用权。

丙方依法将全部或部分本合同项下宗地土地使用权出租的，本合同载明的权利、义务仍由丙方承担。

第二十一条 违反本合同第二十条第一款第三项约定的，甲方有权解除合同并无偿收回国有建设用地使用权。宗地上的建筑物、构筑物及其他附属设施按本条第___款规定处置。

- （一）由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值，给予丙方相应补偿；
- （二）由甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及附属设施。

第五章 期限届满

第二十二条 本合同约定的使用年期届满，丙方如需继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向甲方提交续期申请书，经市政府批准后，依照法律法规以及北京市的有关规定重新签订作价出资或者入股合同。

第二十三条 除法律法规另有规定外，本合同约定的土地使用年期届满，丙方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，丙方应依照规定办理国有建设用地使用权注销登记。宗地上的建筑物、构筑物及其他附属设施按本款第___项规定处置。

（一）由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值，给予丙方相应补偿；

（二）由甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及附属设施。

第六章 不可抗力

第二十四条 合同当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，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。

第二十五条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第二十六条 因丙方原因涉及闲置的，甲方向丙方按照作价出资或者入股金额的百分之二十征缴土地闲置费；超过约定动工期限满二年未开工的，甲方有权报请市人民政府无偿收回国有建设用地使用权。

第二十七条 丙方违反作价出资或者入股合同其他约定的，甲方组织制定土地处置方案，报请市政府同意后解除合同并无偿收回国有

建设用地使用权。

第二十八条 甲方未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，丙方有权要求甲方按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给丙方造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第二十九条 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。

第三十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，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) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第三十一条 本合同项下宗地作价出资或者入股方案经市政府批准后，作为本合同的组成部分。本合同自三方签订之日起生效。

合同生效后，若因机构调整等原因出现甲方、乙方重组或者职权变动的，本合同的效力不受影响，甲方、乙方的权利义务由继续行使其职权的单位享有和承担。

第三十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第三十三条 本合同和附件共__页，以中文书写为准。

第三十四条 本合同的金额项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第三十五条 本合同未尽事宜，可由双方签订补充协议作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第三十六条 本合同一式八份，乙方二份，丙方二份，其余由甲方持有及分送有关单位，具有同等法律效力。

附：国有建设用地使用权作价出资（或者入股）监管协议书

甲方（章）： _____

法定代表人（委托代理人）： _____

乙方（章）： _____

法定代表人（委托代理人）： _____

丙方（章）： _____

法定代表人（委托代理人）： _____

签订日期： _____年_____月_____日

签订地点： _____

国有建设用地使用权作价出资（或者入股） 监管协议书

甲方：（履行出资人职责的特定机构） _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

电话： _____

传真： _____

乙方（申请人）： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

电话： _____

传真： _____

根据有关法律法规、《北京市关于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）》及有关规定，订立此协议。

一、地块基本情况

宗地编号：_____；

土地位置：_____；

土地用途：_____；

总用地面积（平方米）_____；

规划建筑面积（平方米）_____；

项目投资总额（万元）_____；

项目在____年____月____日之前开工建设，项目在____年____月____日之前竣工。

二、甲方权利和义务

（一）甲方应根据《北京市关于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）》相关要求，作为履行出资人职责的机构，对乙方用地进行履约监管，严控作价出资或者入股国有建设用地使用权转让、出租、抵押，确保“封闭”运行。

（二）项目竣工投产后，甲方有权核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

（三）甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及核验结果向北京市规划和自然资源委员会等行政主管部门提交具体建议（包括有关情况证明）。

三、乙方权利和义务

(一) 乙方同意按照本协议第一条约定的期限开工、竣工（因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等造成延迟的除外）。开工时间以乙方领取《建筑工程施工许可证》并进场施工打地基之日为准；竣工时间以该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《建筑工程施工许可证》《竣工验收备案证书》，乙方未在上述约定期限内向甲方提交的，视为乙方违约，按照本协议第四条第（一）款约定处理。

(二) 乙方承诺如下指标评价标准（以下简称“评价标准”）

- 1、投资强度：_____
- 2、纳税：_____
- 3、科研成果落地：_____
- 4、解决就业：_____
- 5、节能减排：_____
- 6、其他：_____

(三) 在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》后12个月内，乙方应向甲方提出投资总额、投资强度、产值、税收等指标核验申请（以下简称“指标评价考核”）。乙方未在上述期限内提出核验申请，视为乙方违约，按照本协议第四条第（二）款约定处理。

(四) 在用地期限内，乙方应当将每年经营状况、土地利用情况、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向甲方报告。

(五) 对于甲方核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收等指标落实情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

(六) 乙方承诺未经批准不改变用途。

(七) 其他

四、违约责任和本协议的终止

(一) 乙方非因不可抗力或政府、政府有关部门原因，未按本协议约定期限开工的，甲方有权要求乙方整改；超过约定动工期限满一年未开工的，甲方有权报北京市规划和自然资源委员会。

(二) 乙方未按本协议约定向甲方提出核验申请或在本协议约定时间内项目投资总额、投资强度、产值、税收等任何一项指标未能达到本协议约定标准的，由甲方向北京市规划和自然资源委员会提出终止作价出资或者入股合同的意见。

(三) 乙方违反本协议第三条第(四)款，甲方向北京市规划和自然资源委员会提出终止作价出资或者入股合同的意见。

(四) 作价出资或者入股合同提前终止的，本协议自动提前终止。

(五) 乙方依据本协议承担违约责任，不影响自然资源部门依据有关法律规定和作价出资或者入股合同追究其相关法律责任。

(六) 乙方违反本协议第三条第(六)款，擅自变更土地用途的，甲方有权建议有关部门将乙方列入不良记录企业名单，并将有关情况同步报送北京市规划和自然资源委员会。

五、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决；若协商不成，依法向人民法院起诉。

六、协议效力

1、本协议书一式五份，具有同等法律效力，甲乙双方各执二份，北京市规划和自然资源委员会备案一份。

2、本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3、本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

七、本协议于__年__月__日在中华人民共和国北京市签订。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

年 月 日