# 威县农村集体经营性建设用地入市

# 管理办法（试行）

# 第一章  总则

## 第一条﹝目的意义﹞ 为规范集体经营性建设用地入市试点行为，构建城乡统一的建设用地市场体系，保障农村集体经济组织和农民的合法权益，根据《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》《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见>的通知》（厅字﹝2022﹞34号）和《自然资源部办公厅关于印发<深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案>的通知》（自然资办函﹝2023﹞364号）法律、法规及文件规定，结合我县实际，制定本办法。

## 第二条﹝适用范围﹞  威县行政辖区范围内的集体经营性建设用地入市，适用本办法。

## 第三条﹝概念内涵﹞  集体经营性建设用地入市，是指依据土地管理法第六十三条规定，农民集体以土地所有权人身份通过公开的土地市场，依法将集体经营性建设用地使用权以出让、出租等方式交由单位或者个人在一定期限内有偿使用的行为。

## 集体经营性建设用地出让，是指集体经营性建设用地所有权人将一定年限的集体经营性建设用地使用权让与土地使用者，并由土地使用者根据合同约定向集体经营性建设用地所有权人支付土地出让价款的行为。

## 集体经营性建设用地出租，是指集体经营性建设用地所有权人将集体经营性建设用地一定期限内的使用权出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

## 第四条﹝责任分工﹞ 县人民政府全面负责集体经营性建设用地入市工作，做好工作组织、沟通、协调和监督。

县自然资源和规划局按照本办法规定，在县人民政府领导下，承担具体试点工作，主要负责做好本行政区域内集体经营性建设用地入市工作指导。

县发改、财政、税务、农业农村、住建、生态环境、司法、金融监督机构、银保监会等部门及属地乡镇政府按照各自职责做好相关工作。

# 第二章  入市主体和实施主体

## 第五条﹝所有权人﹞ 集体经营性建设用地属于农民集体所有。集体经营性建设用地的所有者，依据所有权证书登载的所有权人确认。

## 第六条﹝入市主体﹞ 在入市前，集体经营性建设用地所属村集体应当按照有关要求完成农村集体经济组织登记赋码，并由该集体经济组织作为入市主体组织实施入市。

## 第七条﹝实施主体﹞ 集体经营性建设用地入市主体可书面委托其他法人组织作为入市实施主体。实施主体可在授权范围内代理实施本办法规定的入市事项。

# 第三章 入市范围和条件

## 第八条﹝存量入市﹞ 集体经营性建设用地入市以使用集体存量建设用地为主，严格控制新增建设用地。

## 第九条﹝入市范围﹞ 依法取得、国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的存量集体建设用地方可纳入入市交易范围。

## 第十条﹝入市条件﹞  集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）符合县国土空间规划、所在地详细规划或村庄规划、相关产业规划以及生态环境保护要求；

（二）土地权属清晰，不存在权属争议，已依法办理土地所有权、使用权登记；

（三）地上建筑物、构筑物和其他附属设施已补偿完毕，或经土地所有权人同意随土地一同入市流转的；

（四）周边具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；

（五）未被司法机关、行政机关限制土地权利。

（六）法律法规规定的其他条件。

## 第十一条﹝入市条件﹞  集体经营性建设用地入市应优先保障农村一二三产融合发展项目和农村服务业项目，可用于农副产品加工、仓储、旅游和民宿等乡村振兴非禁止类项目。严禁用于建设商品住房，严禁利用农村集体建设用地建设别墅大院和私人会馆等。

# 第四章 入市方式和程序

## 第十二条﹝入市方式﹞   集体经营性建设用地可以通过出让、出租等有偿使用方式入市。

集体经营性建设用地使用权出让、出租，除依法可以采取协议方式外，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式确定土地使用权人。

未经公开入市交易或未经县政府批准采取协议方式入市交易的，农村集体经济组织不得与用地者私下签订出让、出租合同或协议。

## 第十三条﹝出让年期﹞  集体经营性建设用地使用权出让的最高年限，不得超过同类用途国有建设用地使用权出让的最高年限。

鼓励根据拟入市土地用途、行业运营周期，合理确定出让年期，提高资源配置效率，提升土地节约集约利用水平。

## 第十四条﹝出租年期﹞  集体经营性建设用地使用权出租可根据具体项目需要确定，但最长不得超过20年。

## 第十五条﹝先租后让﹞ 鼓励农村集体经济组织探索先租后让、租让结合、弹性年期等供应方式。

## 第十六条﹝入市程序﹞  集体经营性建设用地入市按以下程序进行：

（一）提出入市意向。符合本办法入市条件的，经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意后，由入市主体或得到授权的实施主体向所在地乡镇人民政府递交入市意向书。入市意向书应写明拟入市宗地位置、权属、面积、地上附着物等基本情况，并附村民会议或村民代表会议的表决书等相关材料。

（二）乡镇审查。乡镇人民政府对拟入市地块的权属状况、土地使用现状、地上附着物等进行初审，并出具是否同意入市的初审意见。

（三）汇总上报。原则上，每年年底前，各乡镇人民政府应统一汇总本行政区范围内拟同意入市集体经营性建设用地基本情况，报县自然资源和规划局。基本情况包括入市宗地位置、权属、面积、地上附着物以及初审意见。

入市地块信息发生变化或拟终止入市的，各乡镇人民政府（街道办事处）要及时报送县自然资源和规划局。县自然资源和规划局按照有关规定，调整更新集体经营性建设用地入市计划和安排。

（四）县局审查。县自然资源和规划局会同相关部门对拟入市宗地是否符合入市条件进行审查。经审查符合条件的，由县自然资源和规划局出具意见，并根据相关规划要求和部门意见出具拟入市宗地的土地使用条件，同时将拟入市宗地纳入年度土地供应计划并予以公示。

（五）编制入市方案。对审查同意入市的宗地，由入市主体或得到授权的实施主体委托有资质的单位进行地价评估，并拟定入市方案。入市方案应当包括但不限于以下内容：入市宗地位置、面积、权属、土地用途、土地使用条件、使用年限、入市底价、配置方式（出让、出租）、入市交易方式（招标、拍卖、挂牌或协议）、集体收益分配安排、入市收益调节金计提比例、土地出让金（租金）缴纳方式等内容。

（六）入市方案表决。入市方案应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表表决，并形成书面决议。

决议内容除了《入市方案》外，还包括入市双方的权利、义务及违约责任，期限届满时其使用权及地上建筑物的处理方式以及其他需要集体决策的内容。

（七）入市方案核定。入市方案经表决通过后，由入市主体提交给县自然资源和规划局。经县自然资源和规划局组织有关部门审查后，报请县人民政府核定。

报请县政府核定的申请资料包括：入市意向书、集体经营性建设用地入市决议、土地权属材料、所在乡镇人民政府和相关部门审核意见、入市方案等。

（八）公告及交易。入市方案批准后，由入市主体在中国土地市场网和县公共资源交易中心上发布入市交易公告，同时进入县公共资源交易平台公开交易。交易规则由县自然资源和规划局另行制定并公布。

（九）成交确认。土地成交后，集体经营性建设用地竞得人应当在交易现场与入市主体签订土地成交确认书。交易结果在集体经济组织事务公开栏、县公共资源交易平台和中国土地市场网等进行公示，接受社会和群众监督。

（十）签订合同。交易结束之日起10日内，交易双方应当按照成交确认书的约定签订土地入市合同。入市合同采用自然资源部制定的合同示范文本。

以协议方式进行交易的，应当履行本条第（一）项至（七）项的程序，并在入市方案经批准后10日内签订土地入市协议。土地入市协议具体内容，参照自然资源部制定的合同示范文本。

## 第十七条﹝入市底价﹞  入市底价（起始租金）由入市主体根据地价（租金）评估结果、土地市场环境，集体决策确定，在招标开标前和拍卖挂牌出让活动结束之前应当保密。

（一）集体经营性建设用地入市采取出让方式的，入市底价原则上不得低于农村集体经营性建设用地基准地价的70%且不得低于土地取得成本。集体经营性建设用地使用权出让底价设定不符合上述要求的，县自然资源和规划局不予受理其入市。

（二）集体经营性建设用地入市采取出租方式的，出租期间租金不调整的，可按不低于该宗地20年出让评估价格的5%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地20年出让评估价格的5%确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于5年。

（三）采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。

（四）采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

## 第十八条﹝土地出让金缴纳﹞集体经营性建设用地竞得人应按土地出让（出租）合同约定按时足额缴纳土地出让金（租金）。

## 第十九条﹝带地上物出让﹞ 带地上物出让的，入市方案还需要包括地上物情况，提供有资质的单位出具的房屋价值评估报告，取得房屋所有权人同意入市的证明，明确竞得人需在缴付土地出让金的同时另支付地上建筑物价款。地上建筑物价款原则上不超过房屋评估价值，不因入市收入变化和最终建筑规模的调整而调整。

带地上物出让的，在签订土地成交确认书和土地出让合同的同时，由集体经营性建设用地竞得人与房屋所有权人分别签订地上物成交确认书和地上物交易合同。集体经营性建设用地竞得人要按照合同约定，向房屋所有权人支付地上建筑物价款。

## 第二十条﹝不动产登记﹞ 集体经营性建设用地竞得人按照合同约定向入市主体付清土地出让金及其他法定税费，或所缴交租金达到出租合同约定的条件，并按照本办法规定缴纳土地增值收益调节金后，方可申请办理《不动产权证书》。

# 第五章 入市调节金

## 第二十一条﹝收益调节金﹞集体经营性建设用地入市，入市主体应当缴纳土地增值收益调节金，调节金由县公共资源交易中心从竞得人缴纳的竞买保证金中优先划转。

## 第二十二条﹝调节金规定﹞土地增值收益调节金具体规定由县财政局制定并公布。

# 第六章 入市收益分配

## 第二十三条﹝分配原则﹞ 集体经营性建设用地入市收益分配应兼顾国家、集体和农民三者利益。

## 第二十四条﹝收益管理﹞ 农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入村务公开内容，接受审计、乡镇人民政府监督和监管。

## 第二十五条﹝另行规定﹞集体经营性建设用地入市收益分配具体规定由县农业农村局制定并公布。

# 第七章 开发利用管理

## 第二十六条﹝监管协议﹞  出让（出租）合同签订时，出让人、受让人、县人民政府在出让（出租）合同基础上，依据出让方案同步签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》。监管协议采用自然资源部制定的示范文本。

## 第二十七条﹝管理要求﹞  集体经营性建设用地使用权出让人、受让人，应按照法律法规有关规定、土地出让（出租）合同约定和《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》要求开发利用土地，不得损害国家、集体和他人的合法权益。

## 第二十八条﹝部门职责﹞   县人民政府负责组织入市领导小组各成员单位及属地乡镇人民政府按各自职责加强对集体经营性建设用地开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

## 第二十九条﹝另行规定﹞集体经营性建设用地开发利用管理具体规定由县入市领导小组制定并公布。

# 第八章 抵押管理

## 第三十条﹝允许抵押﹞ 除法律、法规另有规定或者出让、出租合同另有约定外，通过出让、出租等方式取得的集体经营性建设用地使用权，可以办理抵押贷款。

## 第三十一条﹝鼓励政策﹞ 鼓励各类商业银行加强对集体经营性建设用地使用权抵押工作支持，银保监要统筹研究，对将农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款纳入市对金融机构的年度考核并奖励。

## 第三十二条﹝抵押及注销﹞集体经营性建设用地使用权抵押的，应当办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理抵押权注销登记。

## 第三十三条﹝另行规定﹞集体经营性建设用地使用权抵押贷款具体规定由县金融监督机构制定并公布。

# 第九章 法律责任

## 第三十四条﹝国家工作人员责任﹞  国家工作人员在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为，造成集体资产流失的，由所在单位或者上级机关给予党纪政纪处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

## 第三十五条﹝经营管理者责任﹞ 集体经济组织经营管理者，在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

# 第十章 附则

## 第三十六条﹝办法解释﹞   本办法由县集体经营性建设用地入市工作领导小组办公室负责解释。

## 第三十七条﹝试行日期﹞  本办法自公布之日起试行，试行过程中如遇上级政策调整的从其规定。本办法试行至2024年12月31日。