鱼府规〔2024〕1号

鱼峰区人民政府

关于印发《鱼峰区农村集体经营性建设用地

入市管理办法（试行）》的通知

各镇人民政府、各街道办事处，区直国家机关各部门，各人民团体，各事业单位：

《鱼峰区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

鱼峰区人民政府

2024年1月17日

公开方式：主动公开

鱼峰区人民政府办公室 2024年1月17日印发

鱼峰区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** 为规范农村集体经营性建设用地入市工作，维护农民合法权益，促进土地资源节约集约利用，构建城乡统一的建设用地市场，促进城乡融合发展和乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规和《财政部 国土资源部关于印发〈农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财税〔2016〕41号）《财政部 自然资源部关于延续实施农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金政策的通知》（财税〔2023〕52号）《柳州市人民政府关于印发〈柳州市先行推进农村集体经营性建设用地入市管理暂行办法〉的通知》（柳政规〔2022〕18号）有关规定，结合鱼峰区实际，制定本办法。

**第二条** 试点期间，鱼峰区行政辖区范围内（不含柳东新区、阳和工业新区）开展农村集体经营性建设用地入市的，适用本办法。

**第三条** 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为商业服务业用地、工业用地、仓储用地等经营性用途，且已经依法办理所有权登记的集体建设用地。

**第四条** 本办法所称农村集体经营性建设用地入市是指在所有权不变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，土地所有权人将集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、出租等方式交由单位或者个人有偿使用的行为。

**第五条** 区自然资源局应当按照本办法和其他有关规定，指导本行政区域内农民集体做好农村集体经营性建设用地入市工作，发改、财政、生态环境、住建、农业农村、税务等相关部门配合做好有关工作。

第二章 入市范围

**第六条** 依法完成集体土地所有权登记、符合国土空间规划和用途管制规则的商业服务业用地、工业用地、仓储用地等经营性用途的农村集体建设用地，方可纳入入市交易范围。支持和鼓励农村集体经营性建设用地优先用于发展农村地区仓储物流、零售商业、批发市场、餐饮、商务金融、娱乐、其他商服等实体经济产业项目。

**第七条** 本轮深化试点工作期间，存量农村集体经营性建设用地方可纳入入市范围。具体包括以下类型：

**（一）**2009年以前已经形成，第二次全国土地调查和2022年度变更调查均为集体建设用地，且在国土空间规划中确定为经营性用途的集体建设用地。

**（二）**2023年3月1日前已经完成农用地转用但尚未办理供地手续，且在国土空间规划中确定为经营性用途的集体建设用地。

**（三）**全域土地综合整治中，实施“小块并大块”形成的集体建设用地。

**第八条** 入市地块需纳入农村集体经营性建设用地年度供应计划，年度供应计划应当对农村集体经营性建设用地作出合理安排，统筹安排入市规模、结构和时序，把控入市节奏。

第三章 入市主体和条件

**第九条** 农村集体经营性建设用地入市主体为代表该土地所有权的农村集体经济组织。

土地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属于镇农民集体所有的，由镇集体经济组织代表集体行使所有权。

农村集体经营性建设用地入市可以通过委托授权具有市场法人资格的组织作为入市实施主体，代表农民集体行使所有权。

**第十条** 在农村集体经营性建设用地入市前，土地所属村（组）集体应完成农村集体经济组织登记赋码工作，由该集体经济组织作为主体组织实施入市，也可以由该集体经济组织委托其他具有市场法人资格的组织代理实施入市。

**第十一条** 农村集体经营性建设用地入市应当符合以下要求：

**（一）**产权清晰，已依法办理土地所有权登记；

**（二）**符合所在地国土空间规划；

**（三）**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成员代表的同意；

**（四）**完成土地前期开发工作，形成建设用地条件可以直接用于建设。

**（五）**法律法规规定的其他条件。

**第十二条** 农村集体经营性建设用地使用权入市交易，由入市主体委托柳州市土地交易储备中心组织交易，参照国有建设用地使用权出让有关规定统一发布信息、统一成交公示、统一交易管理、统一供后监管。试点期间仅收取受让方的有形土地市场交易服务费。

**第十三条** 集体建设用地基准地价由市自然资源和规划局制定和公布。集体建设用地基准地价体系未建立前，参照国有建设用地基准地价体系执行。

第四章 入市方式

**第十四条** 农村集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式入市。

**第十五条** 依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押等，法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。

**第十六条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租，应当采取招标、拍卖或者挂牌方式公开交易。未按本办法规定进行公开入市交易或者未经市人民政府批准，农村集体经济组织不得通过与用地者签订合同的方式，擅自将农村集体经营性建设用地使用权出让、出租。

**第十七条** 农村集体经营性建设用地使用权出让最高年限，不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限，具体年限按下列用途确定：

**（一）**工业用地五十年；

**（二）**教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

**（三）**商业、旅游、娱乐用地四十年；

**（四）**除上述情形外，可根据不同类型产业项目生命周期采取“弹性年期”的方式确定土地使用年限。

农村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使用年限，但最长不得超过二十年。

第五章 入市程序

**第十八条** 农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租方式入市的包括入市申请、确定入市价格、编制入市方案、入市核对、公开交易、签订合同、土地交付、缴费登记等程序。

**第十九条** 入市申请。入市主体委托技术单位完成拟入市宗地勘测定界、土地权属调查后，向区自然资源局提出集体经营性建设用地入市书面申请，并提交土地所在地镇人民政府（街道办事处）审核意见等材料。区自然资源局接到申请后，组织开展地块调查核实，并向市自然资源和规划局申请拟入市地块的规划设计条件。同时，组织区发改局明确产业准入要求，鱼峰生态环境局明确生态环境保护要求，并形成书面材料。

**第二十条** 确定入市价格。农村集体经营性建设用地使用权入市地价须开展地价评估，入市主体委托具备相应资质的土地评估机构开展地价评估。地价评估报告按规定在土地估价报告备案系统进行备案并取得电子备案号。集体经济组织可根据评估结果，按照民主决议（议事）程序，确定入市起始价。农村集体经营性建设用地使用权入市不设置底价，按照价高者得原则确定土地使用权人。

**第二十一条** 编制入市方案。入市主体依据规划条件、产业准入和生态环保要求等编制集体经营性建设用地使用权入市方案（以下简称入市方案），明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用期限、土地用途、规划条件、入市方式（出让、出租）、交易方式（招标、拍卖或者挂牌）、入市价格、增值收益分配等内容。入市方案需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成员代表的同意，并形成入市决议书面材料。

**第二十二条** 入市核对。入市主体在拟入市地块交易前不少于10个工作日将拟入市宗地勘测定界成果、入市申请书、入市方案、入市决议、土地所有权证明等材料上报区人民政府。区人民政府组织自然资源、发改、财政、生态环境、住建、农业农村、税务等相关职能部门对入市方案进行联合审查，对拟入市宗地是否符合国土空间规划和用途管制要求，是否符合规划条件、产业准入和生态环境保护要求等内容进行核对，并在收到方案后5个工作日内提出修改意见。入市主体应当按照修改意见完善方案，经再次核对后，经由区人民政府行文上报市人民政府审批；区人民政府在报市人民政府之前需取得市自然资源和规划局出具的审查意见，并将审查意见一并报市人民政府。

**第二十三条** 公开交易。入市方案经市人民政府审批后，由入市主体委托柳州市土地交易储备中心组织开展土地公开交易，具体操作参照国有建设用地使用权交易有关规定执行。土地成交后，出让人和受让人须在交易现场签订土地成交确认书。土地成交之日起5个工作日内，由柳州市土地交易储备中心在相关媒体上发布交易结果公告。入市主体应当自土地成交之日起在本集体经济组织事务所在地公示栏对交易结果进行公告。

**第二十四条** 签订合同。土地成交之日起10个工作日内，交易双方应签订《集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同》（附件1），在合同中明确土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并将合同报区自然资源局备案。同时，出让人、受让人及区人民政府应签订《集体经营性建设用地使用权出让（出租）监管协议》（附件2）,协议与对应的合同配套使用。

**第二十五条** 土地交付。出让人根据合同约定向受让人交付全部出让面积的土地，并与受让人签订土地交接单。

**第二十六条** 缴费登记。受让人按合同约定付清土地成交价款，出让人与受让人依法缴纳相关税费后，持出让价款缴纳凭证、调节金缴讫凭证、完税凭证等到柳州市土地交易储备中心出具缴款完毕证明。受让人持批复文件、合同、合同备案文件、出让价款缴纳凭证、调节金缴讫凭证、土地交接单、完税凭证、缴款完毕证明等相关证明材料，到柳州市不动产登记中心申请办理不动产登记。

第六章 转让、转租、抵押

**第二十七条** 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地以有偿方式取得后，在土地使用权出让合同规定的期限和条件范围内，土地使用者将农村集体经营性建设用地使用权或随同地上建筑物、其他附着物再转移的行为。

**第二十八条** 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权转租，是指农村集体经营性建设用地以租赁的方式取得后，有偿取得集体土地使用、收益等他项权利的承租人将农村集体经营性建设用地使用权或随同地上建筑物、其他附着物转租给第三人使用，由第三人向承租人支付租金的行为。

**第二十九条** 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权抵押，指抵押人以其合法取得的农村集体经营性建设用地使用权以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

**第三十条** 农村集体经营性建设用地使用权转让的，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。农村集体经营性建设用地使用权转租的，承租方应当继续履行土地原入市合同约定的权利义务。农村集体经营性建设用地使用权抵押的，在不对抗土地原权利、义务的基础上，可设定相应的土地他项权利。

农村集体经营性建设用地使用权转让、转租和抵押的，地上建筑物、其他附着物一并转让、转租和抵押。转让、转租和抵押地上建筑物、其他附着物的，其使用范围内的土地使用权一并转让、转租和抵押。

**第三十一条** 集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当满足以下条件：

**（一）**支付完毕所有土地价款、租金；

**（二）**取得不动产权证书；

**（三）**按照合同约定的期限和条件投资开发、利用土地；

**（四）**符合土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同的约定。

集体经营性建设用地使用权转让、转租的，双方应当签订书面合同，书面通知土地所有权人并报区自然资源局备案。其使用年限为原出让、租赁合同确定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。

**第三十二条** 集体经营性建设用地使用权抵押的，应当取得不动产权证书，符合土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同约定，并办理抵押登记。同时双方应当签订书面抵押合同，书面通知土地所有权人并报区自然资源局备案。

第七章 收益管理

**第三十三条** 农村集体经营性建设用地入市坚持与国有建设用地同权、同价、同责的原则，收益分配需兼顾国家、集体和农民三者利益。

**第三十四条** 农村集体经济组织通过出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、赠与、出租或其他视同转让等方式取得再转让收益时，应向国家缴纳土地增值收益调节金（以下简称调节金）。调节金由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方或再转让方缴纳。

**第三十五条** 调节金根据土地出让（出租）成交总价款一定比例计提，并由区财政局会同区自然资源局进行征缴。调节金的计提需结合实际，综合考虑土地增值收益情况，确保土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡，充分保障农民权益。

**第三十六条** 调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发等支出。调节金全额纳入区财政，由区财政局统筹安排管理。

第八章 开发利用

**第三十七条** 依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应严格按照法律法规有关规定和出让、出租合同确定的开发期限、土地用途及其他土地使用条件开发利用土地，未经批准不得擅自改变土地用途等规划条件。

**第三十八条** 农村集体经营性建设用地入市建设项目，城镇开发边界内使用集体土地进行建设的，依据国土空间详细规划核发建设工程规划许可证。城镇开发边界外，依据依法批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证；未编制村庄规划的，依据“通则式”的国土空间规划管理规定，核发乡村建设规划许可证。未取得规划许可手续的，不得进行建设。

**第三十九条** 农村集体经营性建设用地使用权人应当严格按照合同约定按时动工开发建设，逾期不建设或其他行为导致土地闲置的，区自然资源局应当参照国有土地闲置土地处置流程，报市人民政府批准后，由代表其所有权的农民集体组织，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）对闲置土地进行处置。发改、财政、自然资源、生态环境、住建、农业农村等相关部门按照职能分工，要加强对使用农村集体经营性建设用地行为的监督检查，配合土地所有权人对合同约定的开发期限进行监管和处置，严肃查处违反国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）和用途管制规则的违法行为。

**第四十条** 已按规定入市的农村集体经营性建设用地使用权，在合同约定的期限届满前，农村集体组织不得收回。有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

**（一）**因公共利益等原因需要使用土地的；

**（二）**土地使用权人不按批准用途及批准的使用条件使用土地的；

**（三）**土地闲置满两年的；

**（四）**集体经营性建设用地使用权使用期限届满的；

**（五）**土地使用权人因撤销、迁移等原因停止使用土地的；

**（六）**土地出让合同约定的以及有关法律法规规定的其他可以收回土地的情形。

依照前款第（一）项规定收回集体经营性建设用地使用权的，应当对使用权人给予适当补偿，收回补偿按相关法律法规和合同约定执行。

**第四十一条** 农村集体经营性建设用地入市合同约定的使用年限届满后，按国家法律法规规定和合同约定予以续期或收回。

### 合同约定的使用年限届满，受让人需要继续使用土地的，至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，出让人同意续期的，受让人依法办理出让、出租等有偿用地手续，重新签订出让、出租等土地有偿使用合同，支付出让价款、租金等土地有偿使用费，并办理合同备案、不动产登记等手续。

第九章 法律责任

**第四十二条** 农村集体经营性建设用地入市违反法律法规及本办法规定交易的，相关部门不得为其办理不动产权登记、规划许可、施工许可等手续。

**第四十三条** 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行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第四十四条** 农村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、挪用农村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

**第四十五条** 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理等相关规定另行制定。

**第四十六条** 本办法由鱼峰区自然资源局负责解释。

**第四十七条** 本办法自2024年1月17日起施行，有效期至2026年1月16日。