

商河县人民政府文件

商政发〔2024〕2号

商河县人民政府关于印发 商河县深化农村集体经营性建设用地入市 管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，县政府有关部门（单位）：

《商河县深化农村集体经营性建设用地入市管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



商河县深化农村集体经营性建设用地入市管理办法

第一章 总则

第一条 为规范深化农村集体经营性建设用地入市工作，构建城乡统一的建设用地市场，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》等法律法规以及《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）、《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）等相关文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指经依法登记的农村集体建设用地中，依据国土空间规划确定为工业、商业（不含商品房开发，下同）等经营性用途的土地。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指在农村集体经营性建设用地所有权不变的前提下，由农村集体经济组织按照依法、自愿、公平、公开的原则，将农村集体经营性建设用地使用权以有偿方式转移的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，

除法律法规另有规定外，均可依照本办法取得农村集体经营性建设用地使用权，进行开发、利用、经营。

第五条 县自然资源部门按照本办法和其他有关规定，负责做好全县农村集体经营性建设用地入市工作。

县发改、财政、人社、住建、农业农村、生态环境、金融、税务等相关部门按照职能分工配合做好入市有关工作。

第二章 入市范围

第六条 就地入市。符合国土空间规划和用途管制并依法取得登记的集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施、产业准入、生态环境保护等基本条件，明确可以在原地直接使用的，可以就地入市。

第七条 调整入市。在确保建设用地不增加，耕地数量不减少、质量有提高的前提下，结合村庄规划优化用地布局对村庄原有建设用地复垦后，可以将零星、分散的农村集体经营性建设用地使用权调整入市。

第八条 入市地块需纳入集体经营性建设用地年度供应计划，对集体经营性建设用地作出合理安排，引导使用存量集体经营性建设用地，严禁将新增集体经营性建设用地、农村宅基地纳入入市范围。

第九条 农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要

求：

（一）符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合产业政策、生态环境保护等要求；

（二）土地产权明晰且所有权和使用权经依法登记，地上建筑物及其他附着物无权属争议；

（三）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（四）法律法规规定的其他情形。

第三章 入市主体

第十条 农村集体经营性建设用地入市主体为集体经营性建设用地的所有权人。入市前，土地所属村集体应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，或由其委托的其他法人组织代理实施入市。

第十一条 农村集体经营性建设用地依法属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）农村集体经济组织代表集体行使所有权，或由其委托的其他法人组织代理实施入市。

第四章 入市方式

第十二条 农村集体经营性建设用地使用权可按出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权出让，是指农村集体经营性建设用地所有权人将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，由土地使用者向所有权人支付土地出让金的行为。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权出租，是指农村集体经营性建设用地所有权人作为出租人将农村集体经营性建设用地使用权租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第十五条 农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指农村集体经营性建设用地所有权人以一定年限的农村集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有，土地使用权作价出资形成的股权由农村集体经营性建设用地所有权人统一持有，参与分红。

第十六条 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资（入股）应根据实际情况确定年限，但最高年限参照同类同用途的国有建设用地执行。

农村集体经营性建设用地使用权租赁最高年限为 20 年。

第五章 入市程序

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租入市

交易原则上采用招标、拍卖或者挂牌方式。出租、作价出资（入股）可采用协议方式。入市前须落实经文物主管部门核定可能存在历史文化遗存的土地，实行“先考古、后出让”制度。

第十八条 入市意向审核程序：

（一）土地准备。集体经济组织按照农村集体经营性建设用地项目入市范围和土地入市条件，初步选定拟出让入市的地块，并进行规划咨询。

（二）民主决策。召开集体经济组织成员会议对土地入市进行研究表决，获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，方可推进土地入市工作。

（三）制定方案。集体经济组织向相关部门征询规划、项目准入等意见，明确拟入市地块的土地面积、土地用途、开发强度、配套设施等规划条件和要求，参照商河县集体建设用地基准地价、标定地价等法定公示地价或委托有资质的土地估价专业评估机构对地块入市价格进行评估，研究确定土地入市初始价格，制定入市方案，经镇（街道）审核后提出入市申请。

第十九条 入市方案审核程序：

（一）初审。县自然资源部门根据县发改、住建、生态环境等相关部门及属地镇（街道）出具的意见，对入市项目进行审核。

（二）评估。入市主体委托土地评估机构对入市宗地地价进行评估；地上附着物可委托资产评估机构进行评估。

（三）拟定方案。入市主体拟定入市方案，纳入村级民主管

理内容。方案应当包括以下内容：宗地位置、面积、权属、用途、年限、使用条件、起始价格、配置方式（出让、租赁）、入市方式（招标、拍卖、挂牌）及其他需要集体决策等内容。入市价格不得低于入市成本，且不得低于国家规定的相应国有建设用地最低价标准。

竞买保证金按照起始价的 100%确定。

（四）审核。入市方案由所在镇（街道）政府（办事处）初审确认后，县自然资源部门报请县政府审核后实施。

第二十条 组织交易程序：

（一）公告及交易。入市方案经县政府审核后，纳入公共资源交易平台，统一管理，公开发布信息，实行公开交易。

（二）签订成交确认书及公示。土地成交后，签订成交确认书。交易结果须在集体经济组织政务公开栏等进行公示，接受群众和社会监督。

（三）签订合同和监管协议。受让人或承租人与入市主体签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》或《集体经营性建设用地使用权租赁合同》；受让人或承租人与入市主体、镇（街道）签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》或《集体经营性建设用地使用权租赁监管协议》。

（四）缴纳土地成交价款和土地增值收益调节金。受让人或承租人及入市主体应按合同约定及时足额支付土地成交价款和土地增值收益调节金。

第二十一条 办理不动产登记。受让人按照合同约定付清全部出让价款及相关税费后，持合同、监管协议、出让价款缴纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关材料，申请办理不动产登记。

第六章 使用权权能

第二十二条 依法取得的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。集体建设用地转让、出租、抵押应遵循依法依规、诚实守信、公平自愿的原则。

第二十三条 农村集体经营性建设用地使用权转让，是指已取得农村集体经营性建设用地的使用权人，将土地使用权转移的行为，包括出售、互换和赠与。

土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为原合同约定的使用年限减去原土地使用者已使用的年限后的剩余年限。

土地使用权转让应当签订转让合同。土地使用权转让时，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，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当依照规定办理不动产登记。土地使用权和地上建筑物、其他附着物分割转让的，应当经县自然资源部门批准，并依照规定办理不动

产登记。

土地使用权转让的价格明显低于市场价格的，入市主体有优先购买权。

第二十四条 农村集体经营性建设用地使用权出租，是指以出让、租赁方式取得集体经营性建设用地使用权后，土地使用权人再将其租赁给承租人的行为。出租土地使用权的，必须经入市主体同意。

土地使用权出租的期限不能超过原合同约定的使用年限减去原土地使用者已使用的年限后的剩余年限。

农村集体经营性建设用地使用权出租，租赁人与承租人应当签订租赁合同，租赁合同不得违背法律法规规定及国家政策规定。

第二十五条 农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指土地使用权人不转移对土地的占有，将该集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。依法取得的集体经营性建设用地使用权，可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理抵押。

农村集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

以租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押最高期限不得超过租金支付期限，抵押登记证应当注明租赁土地的租赁期限和租金交纳情况。

第七章 监督管理服务

第二十六条 县直有关部门以及镇（街道）依据职责建立健全农村集体经营性建设用地联合监管制度。县直有关部门按照“谁职责、谁监管”原则对合同约定事项实施监管，严肃查处违反国土空间规划和用途管制的违法行为。

第八章 期限届满与土地使用权终止

第二十七条 农村集体经营性建设用地使用权出让合同约定使用期限届满，受让人要求继续使用土地的，应当至迟于届满前一年向出让人提出申请续期。经出让人和县政府同意继续使用土地的，应重新签订出让合同，支付土地出让价款，并办理土地变更登记手续。

第二十八条 受让人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，未违反合同约定，在出让合同约定的使用年限届满前，不得收回，法律法规另有规定的除外。

出让合同约定的使用年限届满，受让人未申请续期的，或者申请续期但未获批准的，土地使用权由集体经济组织无偿收回，其地上建筑物、构筑物和其他附着物按照出让合同的约定处理。因公共利益需要，土地需征收为国有的，按民法典等法律法规终止合同；出让人提前收回使用权的，按合同约定终止合同，并给予适当补偿。

第九章 收益管理

第二十九条 本办法所称土地增值收益调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

入市主体通过出让、租赁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、互换、赠与、出租或其他视同转让等方式取得再转让收益时，都应缴纳土地增值收益调节金。

第三十条 农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除入市成本后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

入市成本包括入市主体取得集体建设用地使用权相关费用、评估费、测绘费等费用。入市成本根据具体宗地实际情况确定。入市成本纳入农村集体资金资产管理。

第三十一条 按照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以及保障农民利益等原则，结合土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定土地增值收益调节金征收比例，具体征收标准如下：

(一) 入市土地属于工业用途的，调节金按土地增值收益的20%计提。

(二) 入市土地属于商业用途的，调节金按土地增值收益的50%计提。

(三) 已入市的集体土地使用权进行转让的，调节金按照财政部有关文件执行。

第三十二条 土地增值收益调节金纳入地方一般公共预算管理，由财政部门统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

第三十三条 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，纳入农村集体资金资产管理，用于村级组织补短板、强弱项，统筹农村产业发展、基础设施建设、环境整治、土地清障、土地前期开发以及其他用于支持乡村振兴的支出，使用情况纳入村级财务公开和农村集体经济审计内容。

第十章 法律责任

第三十四条 国家工作人员、农村集体经济组织经营管理者在农村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，依法依规追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十一章 附则

第三十五条 本办法由县自然资源部门负责解释。

第三十六条 本办法自 2024 年 6 月 24 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 23 日。

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县监委，
县人武部，县法院，县检察院。
县工商联。

商河县人民政府办公室

2024 年 5 月 24 日印发