

中共固安县委办公室

固办〔2022〕14号

中共固安县委办公室 固安县人民政府办公室 关于印发《固安县集体经营性建设用地入市 暂行办法（试行）》的通知

各乡（镇）党委和人民政府，京南·固安高新区党工委和管委会，县直各部门，各人民团体，中省直驻固有关单位：

《固安县集体经营性建设用地入市暂行办法（试行）》已经县委、县政府研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

中共固安县委办公室
固安县人民政府办公室

2022年4月21日

固安县集体经营性建设用地入市暂行办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为规范集体经营性建设用地入市行为，保障农民合法权益，构建城乡统一的建设用地市场，根据新修订的《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》和国家关于集体经营性建设用地入市相关文件规定，结合我县集体经营性建设用地实际(重点区域为主干线两侧及各乡镇周边从事的经营性用地、近 338 公顷)，制定本办法。

第二条 本办法所称集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地。自 1987 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期间，无权属来源且符合土地利用总体规划属于盈利性用途的，一并纳入集体经营性建设用地入市范围(宅基地、公益性公共设施用地除外)。

第三条 本办法所称集体经营性建设用地入市，是指农村集体经济组织或授权的实施主体以土地所有者身份通过公开的土地有形市场，依法将集体经营性建设用地使用权在一定年期内以出让、出租、作价出资(入股)等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定权利义务的行为。

第四条 县自然资源和规划局会同县行政审批局按照本办法和其他有关规定，共同指导本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。县发改局、财政局、住建局、科工局、税务局、生态环境分局、人社局、民政局、金融办、银行等相关单位配合做好

有关工作。

第二章 入市范围、途径、条件

第五条 符合国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地，均可纳入入市交易范围（目前受现行城镇开发边界影响，将符合乡镇总体规划的，优先纳入入市范围）。严格控制新增建设用地入市规模，合理布局。对历史形成零星分散的存量集体建设用地，允许在依据国土空间规划统一开展农村土地综合整治和基础设施配套，重新划分宗地并调整产权归属后，按照新的规划条件确定入市范围。

第六条 对符合土地利用总体规划和城乡规划，并经依法登记的集体经营性建设用地，具备开发建设所需要的基础设施等条件，明确在本集体经济组织直接使用的，可就地入市，鼓励城镇周边村集体经济组织探索集体标准地入市（“标准地”是指在城镇开发边界内具备供地条件的区域，对新建工业项目先行完成区域评估，先行设定控制指标，先行实现项目动工开发所必需的通水、通电、通路、通讯、通排水和平整土地等基本条件的集体建设用地）。

第七条 集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

（一）符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护等政策及标准要求；

（二）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，但集体经营性建设用地使用权交易双方另有约定的除外；

（三）产权明晰，界址清楚，无权属争议，未被司法机关查

封或行政机关限制土地权利且已依法完成集体土地所有权登记；

（四）宗地上的建（构）筑物和附属设施权属明晰，未被司法机关依法查封或以其他方式限制权利；

（五）符合土地利用总体规划和城乡规划等相关要求。

第三章 入市实施主体

第八条 集体经营性建设用地入市应当按照法定程序，经本集体经济组织成员共同讨论决定，由代表其行使所有权的集体经济组织或者村民委员会负责入市工作。农村集体经营性建设用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所有的，由各集体经济组织或者代表集体行使所有权；属于乡镇（园区）农民集体所有的，由乡镇（园区）农村集体经济组织代表集体行使所有权。

第四章 入市方式

第九条 集体经营性建设用地可按出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市，并根据实际情况确定出让（出租、作价出资）年限，最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，即按下列规定：

（一）工业、仓储用地 50 年；

（二）商业、旅游、娱乐用地 40 年；

第十条 集体经营性建设用地使用权出让，是指农村集体经济组织以所有权人的身份将土地使用权在一定期限内让与土地使用者，并由土地使用者根据合同约定支付土地价款的行为。

集体经营性建设用地出租，是指农民集体经济组织以所有权

人的身份将土地使用权在一定期限内出租给土地使用者，并由土地使用者根据合同约定支付土地租金的行为。土地租赁期最高不超过 20 年。

集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指农民集体经济组织以所有权人的身份以一定年限的农村集体经营性建设用地使用权评估作价，与他人以合作、联营等形式共同兴办企业的行为。土地使用权作价出资（入股）形成的股权，由农村集体经济组织以所有权人的身份统一持有，参与分红。

第十一条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、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。

第五章 入市程序

第十二条 集体经营性建设用地使用权入市按以下程序进行：

（一）**入市申请**。符合本办法规定的入市条件的，土地所有权人或得到土地所有权人授权的实施主体可以向所在地乡镇（园区）提交入市申请书，入市申请书应当写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物等基本情况。

（二）**入市申请审查**。入市主体向乡镇（园区）提出入市申请，乡镇（园区）办公会议集体对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行研究后，出具是否同意入市的初审意见。县自然资源和规划局根据初审意见，会同有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审查意见，并依据详细规划或村庄规划明确拟入市宗地的土地使用条件。

（三）入市方案拟定。对审查同意入市的宗地，由入市主体委托有资质的单位进行勘测定界、由自然资源和规划局委托评估机构对入市地块进行地价评估（评估费用由入市主体承担）。入市主体持宗地批准文件（权属证明）等相关土地资料向自然资源和规划局发函征求规划设计条件；向发改局征求产业准入类型；向生态环境分局征询是否符合生态环境保护要求。

入市主体在自然资源和规划局会同行政审批局及其他相关部门的指导下拟定入市方案。入市方案应当包括：地块位置、面积、权属、用途、使用条件、使用年限、土地评估价格、配置方式（出让、出租或作价出资）、入市交易方式（招标、拍卖、挂牌或协议）等内容。

（四）入市方案审核及公告。入市方案应当经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，并形成表决材料，纳入村级民主管理内容。集体经营性建设用地属于乡镇集体经济组织的，入市方案应当经乡镇（园区）办公会议集体研究决定。入市方案由所在乡镇（园区）审核，报经县政府批准后实施，地价由县招拍挂委员会集体决策。

（五）土地招标、拍卖、挂牌过程。县自然资源和规划局、行政审批局按照各自职能，根据县政府批准文件，按程序进行交易。县自然资源和规划局公告在相关媒体上发布，公告期不少于20天。发布公告后，中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加集体经营性建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动。出让人在招标拍卖挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。挂牌出让

的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让结束日前2天。符合招标采购挂牌公告规定条件的申请人，按时参加招标采购挂牌活动。

参与竞买单位或个人按现行国有建设用地出让方式，缴纳竞买保证金（按国有建设用地竞买保证金缴纳方式、程序办理），获取竞买资格，并在挂牌期进行竞买报价或竞拍，在规定时间内，出价最高者竞得土地使用权。

（六）成交公示。土地成交后，受让人、承租人应当签订土地成交确认书。由县自然资源和规划局在相关媒体上发布成交公示，公示时间不少于5天。

（七）签订合同。土地交易结束后，交易双方应当按照成交确认书或作价出资（入股）确认书的约定签订土地入市协议。

以协议方式进行交易的，应当履行第（一）项至第（六）项的程序，并在入市方案经批准后签订土地入市协议。

土地入市协议应当包括土地位置、土地用途、土地面积、土地使用年限、土地使用条件、土地使用权出让金（租金）及缴交期限、土地使用权收回、违约责任等内容。

（八）土地收益分配。土地收益参照国有建设用地扣除土地补偿费、地上物和青苗补偿费、社保费、新增建设用地有偿使用费、占补平衡指标费、耕地开垦费和耕地占用税等各种必要的税费后，剩余部分的土地增值收益，工业、仓储按30%，商业按50%收取收益调节金，入市主体缴纳至县财政，其他部分归所有权人分配（出让金收缴方式按国有出让主体收益由县财政按相关规定拨付到乡镇村街）。

注：调节金收取依据财政部、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》（财税[2016]41号）的通知“第六条：调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的20%-50%征收”。其中，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取得成本和土地开发支出后的净收益，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。

为推动收益分配制度不断完善，集体经营性建设用地入市土地增值收益分配如下：

县财政收取的土地增值收益部分：优先用于全县基础设施和公益设施建设，并严格按照财政部相关规定执行。

入市主体土地增值收益监管：集体经济组织取得的增值收益，严格落实分配方案、报告及财务资料报乡镇（园区）备案制度。并将村级集体经济组织土地增值收益分配情况纳入农村集体“三资”监管平台，实施重点监管，做到财政、农业和审计部门实时查询、实时指导。对农村集体经济组织的收支情况和增值收益分配情况实行定期专项审计。**主要用途：**村集体经济组织入市取得的土地增值收益，作为本集体经济组织的发展资金，用于发展壮大集体经济，但不得用于投资股市、民间借贷等高风险业务；也可用于本集体经济组织生产生活设施改造、新农村建设与管理，以上两部分不得低于80%，剩余部分可用于集体经济组织成员的分红。乡镇（园区）级集体经济组织入市取得的收益，统一列入

财政账户，由乡镇（园区）财政统一核算管理，可用于本乡镇（园区）基础设施建设和实施民生项目。

（九）办理行政审批手续。以标准地出让的，竞得人可按标准地的有关流程“容缺受理”、“模拟审批”，实现“拿地即开工”。

（十）不动产权登记。入市主体或土地竞得人持用地批准文件，出让（出租、作价出资）合同、税费缴纳凭证、营业执照、法人身份证明等有关材料，申请办理不动产登记。

第六章 转让、转租、抵押

第十三条 以出让、出租、作价入资（入股）的方式取得集体经营性建设用地使用权的，转让、转租（租赁期限不得超过二十年，超过部分无效）或者抵押，参照国有建设用地使用权转让、转租或者抵押程序办理，法律法规规定禁止入市的除外。

第十四条 有以下情形之一的，自然资源及相关部门不得办理农村集体经营性建设用地使用权转让等审批手续。

（一）未按照约定支付全部土地价款。

（二）未按照规定缴纳土地增值收益金及其他税费。

（三）未按照合同约定进行建设，除土地价款外的建设投资未达到合同约定总投资的 25%，或开发建设面积不足三分之一。

（四）未按照批准的用途和规划条件实施建设。

第十五条 以出让方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，地上建筑物及其附着物转让、出租的，相应的农村集体经营性建设用地使用权、地上建筑物及其附着物随之转让、出租。

转让、出租土地使用权的，其出让合同约定的权利和义务随之转移；转让、出租的年限不超过出让合同约定的剩余年限。

第七章 监督管理服务

第十六条 县发改局、财政局、自然资源局、行政审批局、科工局、农业农村局、生态环境分局、住建局等相关部门根据各自职能职责做好监督、管理、服务和配套政策的制定工作。

第十七条 集体经营性建设用地使用权入市成交后，任何单位和个人不得擅自更改规划建设条件。

第十八条 依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应按照国家法律法规有关规定和出让、出租合同或作价出资（入股）协议确定的开发期限、土地用途及其他土地使用条件开发利用土地。项目用地批后管理纳入土地监管平台。

第十九条 入市主体所在乡镇（园区）应充分发挥指导、监督、管理和协调作用，确保土地所有权人和入市主体的相关活动依法依规进行。

第八章 土地使用权终止

第二十条 土地使用权因出让合同（租赁合同、作价入股协议）约定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

第二十一条 农村集体经营性建设用地使用权期限届满的，经县人民政府批准，土地使用权可由代表其所有权的农民集体无偿收回，其地上建筑物、附着物按照农村集体经营性建设用地使用权出让、出租合同的约定处理。法律法规另有规定的，从其规定。土地使用者应当办理土地使用权注销登记。

第二十二条 土地使用权期满，土地使用者需要继续使用土地的，经所有权人同意续期的，按市场评估价续签合同。并按照国家有关规定重新以招拍挂、协商展期等方式，支付土地使用权出让

金(租金),并依法办理不动产登记。

第二十三条 因公共利益需要征收土地的,由土地所有权人报经县政府批准后,可以提前收回土地使用权,并对相关权益人依法给予补偿。集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置,参照《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)有关规定执行。

第九章 法律责任

第二十四条 作为入市的农村集体经济组织和具有土地使用权的单位或自然人,都应遵守相关的法律法规规定,严格履行各自的权利和义务,确保集体经营性建设用地入市工作规范有序。

第二十五条 农村集体经济组织要在乡镇(园区)指导下,规范其内部组织结构,严格依法依程序处理集体经济组织内部事务。集体经营性建设用地合同签订并生效后,即具有法律效力,受国家法律保护。集体经济组织不能以内部成员反悔、不同意或村委会换届等原因,擅自更改或撤销合同,阻挠土地使用者使用土地。

第二十六条 县自然资源局、行政审批局、住建局等相关单位要各司其职、密切配合,采取建设项目用地信息公示、现场核查、竣工验收、定期通报、诚信档案建立等方式,建立健全集体经营性建设用地入市后的监管机制和工作制度,切实加强入市土地开发利用的全程监管,督促土地使用者严格按照合同约定开发利用土地。对未经依法批准,擅自改变规划用途或规划许可条件建设以及未按合同约定时间动工、竣工的,要按照相关法律法规及合同约定进行处理。

第二十七条 如有工作人员在土地交易过程中收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守、滥用职权的，由其所在单位给予行政处分或由监察机关给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

中介服务单位及其工作人员在土地交易过程中，有违反有关法律、法规及业务管理规则、保密协议等规定行为的，应当依据相关服务约定予以处理；造成损失的，依法追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本暂行办法所称中介服务单位，是指为土地交易市场提供有关专业服务的个人、机构或组织，包括银行、公证处、评标专家、咨询机构及相关行业组织等。

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

第二十八条 本暂行办法由县自然资源和规划局负责解释。

第二十九条 本暂行办法自颁布之日起施行，本暂行办法同法律法规及上级政策不一致的从其规定。